

Halkominen ja yhteisen alueen jako

Arvo Vitikainen

Halkominen ja yhteisen alueen jako

Arvo Vitikainen

Aalto-yliopiston julkaisusarjat
TIEDE + TEKNOLOGIA 3/2011

© Author

ISBN 978-952-60-4032-5 (pdf)
ISBN 978-952-60-4031-8 (printed)
ISSN-L 1799-487X
ISSN 1799-4888 (pdf)
ISSN 1799-487X (printed)

Aalto Print
Helsinki 2011

Alkusanat

Halkominen ja yhteisen alueen jako ovat kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisia kiinteistötoimituksia. Halkomisen tarkoituksena on useimmiten yhden tai useamman yhteisomistuksessa olevan tilan yhteisomistuksen purkaminen. Yhteisen alueen jaon seurauksena taas yhteisen alueen osakas voi saada omistukseensa osuuttaan vastaavan, rajoiltaan määrätyn yksityisen alueen yhteisalueesta.

Tämä kirja on tarkoitettu oppikirjaksi, jonka tavoitteena on antaa Aalto-yliopiston maanmittaustieteiden laitoksessa kiinteistötettä opiskeleville kuva halkomisen ja yhteisen alueen jaon toimitusmenettelyn erityispiirteistä.

Esitän lämpimät kiitokseni kaikille, joilta olen kirjaa kirjoittaessani saanut apua. Varatuomari Rita Ruuhimäki on lukenut käsikirjoituksen ja tehnyt siihen lukuisia vartenotettavia huomautuksia. Tästä esitän hänelle parhaimmat kiitokseni. Maanmittausalan edistämissäätiö on antanut apurahan tämän kirjan kirjoittamiseksi. Kiitän säätiötä arvokkaasta tuesta.

Otaniemessä, 31. päivänä tammikuuta 2011

Arvo Vitikainen
TkT, maanmittausinsinööri
kiinteistötettä professori

LYHENTEITÄ

AJ	= Asetus jakolaitoksesta 82/1916
HE 227/1994	= Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta
HE 265/2009	= Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta
JL	= Jakolaki 604/1951
KMA	= Kiinteistönmuodostamisasetus 1189/1996
KML	= Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995
KRL	= Kiinteistörekisterilaki 392/1985
KrML	= Kuningas Kristoferin maanlaki vuodelta 1442
KTMA	= Valtioneuvoston asetus kiinteistötoimitusmaksusta 1560/2001
KTML	= Laki kiinteistötoimitusmaksusta 558/1995
LL	= Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistösaannon moittimisajasta 86/1930
LVL	= Laki vuokra-alueiden lunastamisesta 135/1918
LVV	= Laki sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta 31/1902
MML	= Maanmittauslaitos
MMMA	= Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta
MO 1848	= Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja verollepanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vaakaamisesta 15.5.1848
MRL	= Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
OA 1864	= Asetus tilusten lohkomisesta ja maan erottamisesta rälssi- ja perintötiloilla sekä jotakin semmoisen tilan osaa koskevasta vuokrasopimuksesta 32/1864
OA 1895	= Asetus maatilojen osittamisesta 5/1895
VL	= Vesilaki 264/1961
YksTL	= Yksityistielaki 358/1962
YhtML	= Yhteismetsälaki 109/2003

Sisällys

ALKUSANAT	I
OSA I: HALKOMINEN	1
1 MÄÄRITELMIÄ	1
1.1 HALKOMISEN TOIMITUSLAJIT	2
1.2 HALKOMISEN MENETELMÄT	3
2 HALKOMISEN HISTORIAA	5
2.1 HALKOMISEN TARVE JA OSITTAMISRAJOITUKSET	5
2.2 TOIMITUSMENETTELYN KEHITYMINEN	7
3 HALKOMISEN TOIMITUSMENETTELY	9
3.1 HALKOMISEN VAIHEITTAISUUS	10
3.2 VALMISTELUVAIHE	12
3.2.1 Vireilletulo, asianosaiset ja toimitusmiehet	12
3.2.2 Asianosaiset	13
3.2.3 Toimitusmiehet	14
3.2.4 Asiantuntijat	14
3.2.5 Apuhenkilöt ja työvälineet	14
3.2.6 Edellytykset	15
3.2.7 Halkomismenetelmästä päättäminen	20
3.3 INVENTOINTI- JA SUUNNITTELUVAIHE	23
3.3.1 Jakoperuste	23
3.3.2 Liikkuminen toimituspaikalla ja pääsy rakennuksiin	24
3.3.3 Maastotyöt	24
3.3.4 Tilusten käyttö jaon aikana	25
3.3.5 Toimituskartan laatiminen	25
3.3.6 Tilusten jyvitys	26
3.3.7 Kokonaisarviointi	39
3.3.8 Osittelu ja osittelusta poikkeaminen	41
3.3.9 Jakosuunnitelma	42
3.3.10 Tilojen muodostaminen	50
3.3.11 Tilikorvaukset	50
3.4 HALKOMISEN TOTEUTTAMISVAIHE	60
3.4.1 Jakorajojen käynti ja tilusten haltuunotto	60
3.4.2 Toimituksen rekisteröinti	61
3.5 MUUTOKSENHAKU TOIMITUKSESSA TEHTYIHIN PÄÄTÖKSIIN	61
3.6 TOIMITUSKUSTANNUKSET	63
OSA II: YHTEISEN ALUEEN JAKO	64
4 OSUUKSET YHTEISIIN ALUEISIIN	64
4.1 MAAOIKEUDELLINEN KYLÄ	64
4.2 LOHKOKUNTA	65
4.3 VESIOIKEUDELLINEN KYLÄ	65
4.4 LIIKAMAA	65
4.5 VALTION ERÄMAA	66
4.6 VALTION METSÄMAA	66
4.7 KAUPUNGIN LAHJOITUSMAA	66
4.8 ERILLINEN SAARI	67
4.9 MAANJAOISSA KÄSITTELEMÄTTÄ JÄÄNYT SAARI	67
4.10 ULKOPALSTA JA SIIRTOTALO	67
4.11 HALKOMALLA MUODOSTETTUIJEN TILOJEN OSUUKSET YHTEISIIN	68

4.12 PALSTATILOJEN OSUUDET YHTEISIIN	68
4.13 LOHKOMALLA MUODOSTETTUIJEN TILOJEN OSUUDET YHTEISIIN	69
4.14 ASUTUSLAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA MUODOSTETUT TILAT	70
5 YHTEISEN ALUEEN JAKO	72
5.1 TOIMITUKSEN KOHDE	72
5.1.1 <i>Vesialueen jako</i>	72
5.1.2 <i>Vesijätön jako</i>	73
5.1.3 <i>Yhteisen maa-alueen jako</i>	73
5.2 EDELLYTYKSET	73
5.2.1 <i>Haitattomuus</i>	74
5.2.2 <i>Painava syy</i>	75
5.2.3 <i>Kosket ja koskialueet</i>	75
5.3 JAON LAAJUUS	76
5.4 JAKOPERUSTE	76
5.5 OSUUSJAKO JA LUNASTUSJAKO	77
5.5.1 <i>Osuusjako</i>	77
5.5.2 <i>Lunastusjako</i>	78
5.6 JAKOSUUNNITELMA JA TOIMITUKSEN LOPPUUNSAATTAMINEN	78
5.7 KIIINTEISTÖJEN MUODOSTAMINEN	80
LÄHTEET	80

OSA I: HALKOMINEN

1 Määritelmiä

Halkominen on kiinteistötoimitus, jossa tila jaetaan sen osakkaiden kesken heidän omistamiensa osuuksien mukaan uusiksi tiloiksi.

Halkomisessa tunnetaan ennakolta abstraktinen jakoperuste eli murtoluvun (esim. $\frac{1}{3}$) tai desimaaliluvun (esim. 0,333) muodossa ilmaistu osakkaan omistama osuus koko halottavasta tilasta. Lohkomistoimituksessa taas lähtökohtana on määräalan luovutuskirja, jossa lohkottavan määräalan rajat on osoitettu ja jossa uusi kiinteistö muodostetaan määräalan ulottuvuuksien mukaan.

Halkomisen tarkoituksena on useimmiten yhden tai useamman yhteisomistuksessa olevan tilan yhteisomistuksen purkaminen. Yhteisomistajat eivät tällöin ehkä ole päässeet sopimukseen omaisuuden jakamisesta määrälöina tai he eivät ole tahtoneet tehdä jakosopimusta. Osakkaiden omistamat, tilan lainhuudosta ilmenevät osuudet ovat tällöin halkomisen jakoperusteena. Mikäli toimituksen hakija omistaa yksin koko tilan, hän määrää jako-osuuksien suuruudet.

Halkomisten lukumäärä on laskenut tasaisesti 1950-luvulta lähtien. Kun halkomisia 1950-luvulla tuli vireille noin 1500 kpl vuodessa, on halkomisten kysyntä 2000-luvulla ollut keskimäärin noin 250 toimitusta/vuosi. Asianosaiset ovat siirtyneet käyttämään tiloja jakaessaan jakosopimuksia ja niihin perustuvia lohkomisia tai maakaaren (MK) 14 luvun 3 §:n mukaisia hallinnanjakosopimuksia. Samaan aikaan halkomisten kohdekiinteistöjen osalta on tapahtunut selvä lajimuutos. Halkomisia ei enää käytetä, kuten vielä 1950-luvulle saakka, maatilojen jakamiseen. Tyypillinen halkomisen kohde on tänään metsätila, joka jaetaan osakkaitten kesken esimerkiksi perinnönjakotilanteessa. Toinen tyyppitapaus on pienehkön erityismaa-alueen (esim. ranta-alueen) yhteisomistuksen purkaminen jakosopimuksen sijasta halkomalla. Näiden ohella halkomista käytetään yhä Pohjanmaan rannikkoseuduilla sovintojakojen purkuun.

1.1 Halkomisen toimituslajit

Normaali halkominen (KML 47.1 §) tarkoittaa yhden tilan halkomista kahteen tai useampaan osaan määräosien omistajien kesken tai tilan omistajan määräyksen mukaan (Hyvönen 2001, s. 245).

Yhteishalkomisessa (KML 47.2 §) on mukana kaksi tai useampia samojen omistajien yhdessä omistamia tiloja. Nämä tilat halotaan yhdessä siten, että osaomistajan osuuksista kaikkiin näihin tiloihin muodostetaan yleensä yksi uusi tila. Kukin osaomistaja saa kuitenkin niin tahtoessaan erikseen oman tilansa jokaisesta halottavasta tilasta. (Hyvönen 2001, s. 245.)

KML 47.3 §:n mukaisessa halkomisessa, jossa usealla tilalla on pääasiassa samat omistajat, voidaan halkominen näillä tiloilla suorittaa samalla kertaa siten kuin yhteishalkomisesta säädetään. Tällöin kukin osaomistaja saa hänelle muodostettaviin tiloihin tiluksia kuitenkin vain niiden tilojen tiluksista, joihin hänellä on osuutta, jolleivät kaikki asianosaiset toisin sovi.

Vesitilan halkomisessa (KML 47.4 §) toimituksen kohteena on sellaisen tila, johon vesitilusten lisäksi kuuluu vain vähäisessä määrin muita tiluksia. Tällaisen tilan kohdalla on halkomisen yleisten edellytysten lisäksi soveltuvin osin voimassa, mitä vesialueen jakamisen edellytyksistä KML 137 §:ssä säädetään.

Sovintojakohalkomisessa (KML 49.2 §) toimituksen lähtökohtana on asianosaisten keskenään tekemään yksityiseen sopimukseen ja hallintaan perustuva tilan nautinnan jako, joka on tehty yleensä ilman viranomaisten myötävaikutusta. Pitkään jatkuneen sovintojaon aikana osakas on usein itse rakentanut maatilaansa ja kunnostanut viljelyksensä ja ehkä metsänsäkin omalla kustannuksellaan. Toinen osakas ei ehkä ole hoitanut tilaansa yhtä hyvin. Tällöin olisi varsin epäoikeudenmukaista, jollei kauan voimassa ollut sovintojakoa pidettäisi halkomisen jakoperusteena. Nautinta onkin sovintojaolla hallittujen tilusten erityisenä jakoperusteena halkomisessa (KML 49.2 §), jos tilaa koskeva sovintojako on ollut kauan voimassa ja jos sen lisäksi kaikki osakkaat siitä sopivat tai jos se on kohtuullista. (Hyvönen 2001, s. 253.)

Sovintojako voi perustua joko kirjalliseen tai suulliseen sopimukseen tai tosiasialliseen hallintaan. Sovintojako voi kohdistua koko tilaan tai yksinomaan peltoihin ja niittyihin tai osaan niistä. Omistusoikeuden vakuudeksi asianosaiset voivat saada sovintojaon perustana olevien saantoasiakirjojen perusteella lainhuudot sovintojaon kohteena olevan tilan murto-osiin (murtoluku tai desimaaliluvun muodossa). Jakosopimus on selvästi erotettava sovintojaosta. Määrämuotoinen jakosopimus merkitsee sovittujen määräalojen muodostamista tiloiksi

lohkomisessa ja siis tilan omistusoikeuden eikä nautinnan jakamista. (Hyvönen 2001, s. 253.)

Oikeuskäytännössä on katsottu, että noin 20 vuotta yhtäjaksoisesti voimassa ollut sovintojako on ollut kauan voimassa. Määräaika on laskettava sovintojakosopimuksen tekemisestä jakoperusteen määrittämiseen. (KKO 8.3.1963 taltio 594; KKO 1970 II 86, 3.11.1970.)

1.2 Halkomismenetelmät

Tilan halkomisessa jaetaan kaikki sen omaisuusosat eli tilusten lisäksi jako käsittää mahdollisen puuston, rakennukset, kiinteät laitteet ja rakennelmat sekä yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet. Tilalla oleva irtaimen omaisuuden jako ei sitä vastoin kuulu halkomiseen. Halkomismenetelmiä eli jakotapoja jaon toteuttamiseksi on kaksi: jyvityshalkominen eli tilushalkominen ja kokonaisarvohalkominen.

Hyvönen (2001, s.241) on historiallisista syistä käsitellyt tilushalkomista ja jyvityshalkomista halkomisen eri lajeina eikä synonyymeinä. Tilushalkomisella tarkoitetaan tällöin osakkaiden itse, ilman jyvitystä, suorittamaa halkomista, jossa sarkajaossa olleet sarat halottiin pituussuuntaan kahden tai useamman osakkaan kesken. Vasta vuoden 1848 MO:n mukainen halkominen perustui jyvitykseen lakisääteisenä maanmittaustoimituksena, vaikka jyvityshalkominen tunnettiin käytännössä jo aikaisemmin. Tässä esityksessä, kuten Maanmittauslaitoksen ohjeissa (TMK, luku 4) ja myös Hyvösen vuonna 2008 julkaisemassa artikkelissa, jyvityshalkomisella tarkoitetaan samaa halkomismenetelmää kuin tilushalkomisella.

Jyvityshalkomisessa (KML 50.1 §) jaettavan tilan maapohja kuvioidaan ja kuvioiden arvot arvioidaan jyvittämällä kauppavarvon, tuottoarvon tai kestävä tuottokyvyn perusteella suhteessa toisiinsa. Tämän jälkeen tila jaetaan niin, että osakas saa halkomisessa sen tilusmäärän, joka hänelle jyvityksen ja jakoperusteen mukaan kuuluu. Tilan muut omaisuusosat kuten puusto, rakennukset, kiinteät laitteet ja rakennelmat, yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet jakaantuvat siten, että kukin jako-osakas saa ne omaisuusosat, jotka sijaitsevat hänelle jakosuunnitelmassa määrättyillä tiluksilla. Nämä omaisuusosat arvioidaan erikseen, ja osakas voi saada näitä omaisuusosia joko yli tai alle osuuttaan vastaavan määrän, jolloin puuttuva tai ylimenevä osa määrätään maksettavaksi jako-osakkaiden kesken rahana (tilikorvauksina). (Hyvönen 2008, s. 61; TMK 4.1.)

Kokonaisarvohalkomisessa (KML 50.2 §) tilan jako perustuu omaisuusosien kokonaisarvoihin. Kullekin jako-osakkaalle muodostetaan sellainen tila, jonka omaisuusosien yhteinen arvo vastaa kokonaisarvoltaan osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Halkominen perustuu tällöin kaikkien tilaan kuuluvien omaisuusosien arviointiin eikä pelkästään tilusten arviointiin. Tilusten suhteellista jyvitystä ei tällöin tarvita lainkaan. (Hyvönen 2008, s. 61.)

2 Halkomisen historiaa

2.1 Halkomisen tarve ja osittamisrajoitukset

Suomen vanhimpia maankäytön ja yhteiskuntajärjestyksen alueellisia yksiköitä olivat maakunnat, kihlakunnat ja pitäjät sekä alimmalla tasolla kylät ja talot. Talojen lukumäärä kylässä oli alkuaan yleensä vähäinen. Talon omistajana voi olla yksi maanomistaja perheineen tai useampia perheitä yhdessä. Perinnön tai tilaosuuden luovutuksen kautta taloja joutui useamman yhteisesti omistamaksi. Tämä yhteisomistus voitiin purkaa jakamalla talo halkomalla osuuslukujen mukaisiin pienempiin osiin, tiloiksi. (Pettinen 1983, s. 155.)

Vanhimmat keskiaikaiset lakimme eivät sisältäneet nimenomaisia talon halkomista tai muutakaan sen osakkaiden kesken tapahtuvaa jakamista koskevia säännöksiä (kieltoja). Halkominen onkin vanhin jo keskiajalla tunnettu tilojen osittamismuoto, koska osakkaat ovat sitä halunneet ja laki ei sitä kieltänyt. Useat kylätkin ovat muodostuneet aikanaan yksinäistaloista halkomalla. (Haataja 1949, s. 399; Hyvönen 2001, s. 237.)

Halkomisen nimi liittyy sarkajaon aikana osakkaiden suorittamaan perinnönjakoon, jossa kukin sarka halottiin pituussuuntaan osaksten kesken. Vanha perinne jatkui Pohjanmaan syrjäseuduilla sovintojakoina vielä 1950-luvulle saakka. Isojaossa saatu jokirannasta metsänreunaan ulottuva pitkulainen peltopalsta halottiin sovintojaossa kahtia yleensä pituussuuntaan osakkaiden lukumäärän mukaan. Samoin meneteltiin tilaan kuuluvien metsäpalstojen osalta. Halkominen oli näin helppo suorittaa omatoimisesti ”tilushalkomisena” ilman jyvitystä ja virallista maanmittaustoimitusta. (Hyvönen 2001, s. 241.)

Toisaalta valtiovalta on jo keskiajalta lähtien aina nykyaikaan saakka antanut osittamisen rajoittamista koskevia säännöksiä. Nämä osittamisrajoitukset pyrkivät kolmeen keskeiseen päämäärään (Hyvönen 2001, s. 237):

- 1) maaveron maksajien lukumäärän väheneminen oli estettävä rajoittamalla maaomaisuuden keskittymistä liian harvoihin tai verovapaisiin käsiin;

- 2) veronmaksukyvyyn heikkeneminen oli niin ikään estettävä rajoittamalla maan pirstoutumista liian pieniin osiin ja liian moniin käsiin;
- 3) maan säilyminen suvussa oli turvattava.

Näihin tavoitteisiin pyrittiin lukuisilla säädöksillä, joista veronalaisen maan vähentämiskielto, osittamisrajoitukset ja sukulunastus olivat tärkeimmät.

Veronalaisen maan vähentämiskielto tunnettiin jo keskiajalla. Kuningas Kristoferin maanlaissa (KrML) vuodelta 1442 säädettiin, että rälssimies, joka osti veronalaista maata siten petollisesti omistaen itselleen kuninkaan tuloa, oli katsottava kuninkaan varkaaksi. Tämä säädös oli tarpeen siksi, että veronalaisesta maasta tuohon aikaan tuli rälssimiehen omistuksessa verovapaata rälssiä ja kruunu menetti näin maaveroja. Niin ikään KrML:ssä kiellettiin verotalonpoikaa ottamasta itselleen veronalaista maata enempää kuin hän täystalollisena tarvitsi. Täystalollinen omisti maata niin paljon kuin hän tarvitsi perheen toimeentuloon sekä veroihin ja muihin maksuihin. Maaveron kantoperiaatteiden mukaan täystalollisen ostaessa lisää maata hänen veronsa ei kasvanut, mutta jos myyjä ei ollut luovutuksen jälkeen enää täystalollinen, niin kruunun verotulot vähenivät. Kun verotalollinen kuoli, ei hänen tilaansa saanut KrML:n mukaan jakaa, vaan lähimmän sukulaisen, jolla ei ollut tilaa, oli se lunastettava 12 luotettavan miehen arvion mukaan. Ellei sukulaisissa ollut sellaista, jolla ei ollut tilaa, oli se myytävä vieraalle. (Haataja 1949, s. 399; Hyvönen 2001, s. 237–238.)

Kruunu pyrki rajoittamaan tilojen osittamista 1500-luvulta lähtien jotta tilat säilyisivät ”itsekkannattavina”. Vuoden 1684 plakaatissa aiemmin summittainen halkomisraja määrättiin neljännesmanttaaliksi. Sitä pienempiä talonosia ei saanut erottaa itsenäisiksi tiloiksi ja plakaatin mukaan verotalon suurimman osan omistaja sai lunastaa arvion mukaisesta hinnasta ne osuudet, jotka eivät käsittäneet neljännestä verotalosta. (Hyvönen 2001, s. 241–242.)

Itsekannattavuusperiaate halkomisrajoituksena sisältyi meillä vielä vuoden 1895 osittamisasetukseen (OA 1895, 21/1895). Asetuksen mukaan halkomalla muodostettavan tilan elinkelpoisuuden vähimmäisvaatimukset olivat eräin poikkeuksin samanaikaisesti 1/300 manttaalin ja viiden hehtaarin raja. Osittamisvapauden periaate tilojen halkomisissa omaksuttiin vasta vuoden 1916 asetuksessa jakolaitoksesta (AJ, 82/1916). (Hyvönen 2001, s. 242–243.)

Sukulunastuksesta säädettiin yksityiskohtaisesti vuoden 1734 lain maa-kaaressa (luvut 4 ja 5). Säännösten mukaan myyjän lähisukulaisilla oli oikeus lunastaa täydestä kauppahinnasta kiinteistö, jonka myyjä tahtoi luovuttaa vieraalle. Lopullisesti sukulunastusoikeus kumottiin Suomessa vasta

lailla lainhuudatuksesta ja kiinteistösäännön moittimisajasta (LL, 86/1930) vuonna 1930.

2.2 Toimitusmenettelyn kehittyminen

Osittaminen halkomalla oli ennen maakirjan perustamista ja talojärjestelmän muodostumista asianosaisten oma asia. Osakkaat suorittivat itse tilan halkomisen tai antoivat sen kylässä tätä tehtävää varten olleiden luottamusmiestensä (jakomiehet/skiftesmän) suoritettavaksi. Asianosaisten sitä pyytäessä maanmittarit tulivat vähitellen mukaan halkomisiinkin. Vuoden 1725 maanmittausohjesäännön mukaan maaherra saattoi hakemuksesta antaa määräyksen tilan jakamiseen ja ohjesäännön mukaan maanmittarit suorittivat pyydettyä halkomisia. (Hyvönen 2001, s. 241–242.)

Yksityiskohtaisten säädösten puuttuessa halkomismenettely muodostui Pohjanmaalla 1700-luvulla erilaiseksi kuin muualla Suomessa. Halkomiset suoritettiin siellä pyykittämättä, valitusosoitusta ei annettu, vaan tyytymätön jako-osakas sai haastaa kanssaosakkaansa kihlakunnanoikeuteen ja lisäksi kihlakunnanoikeus vahvisti halkomisen vain, jos sitä erikseen anottiin. Menettelyssä oli monia sovintojaon piirteitä. Osa sovintojaoista onkin alkuaan maanmittarin tekemiä. Muualla Suomessa halkomismenettely oli kulloinkin voimassa olleiden isojakoasetusten mukainen ja muistutti nykyistä jyvityshalkomisen toimitusmenettelyä. (Uljas 1983, s. 128.)

Vuoden 1848 maamittausohjesäännössä (MO) halkomisesta (talonhal-
kaisusta eli välijaosta) tuli virallinen maanmittarin suorittama toimitus,
jossa noudatettiin isojaosta annettuja säännöksiä ja johon tarvittiin kuvernöörin määräys ja neljännesmanttaalia pienempiin osiin halottaessa kihlakunnanoikeuden lupa. (Hyvönen 2001, s. 241–242.)

Jyvitys kehittyi vähitellen 1700-luvulla maanmittareiden toimeenpanemissa halkomisissa ja 1700-luvun lopulla se oli jo lakisääteinen arviointimenetelmä. Se perustui aluksi verollepanoluokituksiin ja vasta vuoden 1848 MO:n mukainen halkominen oli jyvityshalkominen, jossa tilusten jyvitys perustui joko asianosaisten yksimieliseen sopimukseen tai ellei sopimukseen päästy maanmittarin päätökseen

Vuoden 1848 MO:ssa otettiin jyvityksessä käyttöön sarjajyvitys eli yhtenäinen kaikki tiluslajit käsittävä jyvälukuasteikko (asteikolla 10,0 - 0,1), joka teki mahdolliseksi myös eri tiluslajien vertaamisen ja vaihtamisen keskenään. Tuolloin myös jyvitysmenettelyä muutettiin. Aikaisemmin jako-osakkaat saivat sopia jy-

vityksestä. Vasta silloin jos osakkaat eivät päässeet jyvityksestä sovintoon, se jätettiin maanmittarin ja kahden lautamiehen tehtäväksi. Vuoden 1848 MO:n mukaan maanmittarin oli neuvoteltava jyvitystä suorittaessaan uskottujen miesten ja maanomistajien kanssa ja sen jälkeen annettava eri tiluksille jyväluvut. Vain silloin kun maanomistajat sopivat yksimielisesti tiluksen jyvitysarvosta, sopimusta oli noudatettava. (Haataja 1949 s. 211–221; Wiiala 1958 s. 238–239.

Halkomisen toimitusmenettelyä uudistettiin vuoden 1916 AJ:ssa, jonka 2. luvussa oli säännökset ”Maatilan halkomisesta”. Vuoden 1951 jakolaissa (JL, 604/1951) ei tehty oleellisia muutoksia näihin halkomissäännöksiin ja AJ:n mukainen halkominen muistuttikin hyvin paljon nykyisin voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain (KML, 554/1995) 50.1 §:n mukaista jyvityshalkomista.

Merkittävä uudistus halkomismenettelyyn toteutettiin vuoden 1995 KML:ssa, jossa on tehty mahdolliseksi yksivaiheinen halkominen ja jossa on otettu mukaan uudeksi halkomismenetelmäksi jo edellä kuvattu KML 50.2 §:n mukainen kokonaisarvohalkominen.

3 Halkomisen toimitusmenettely

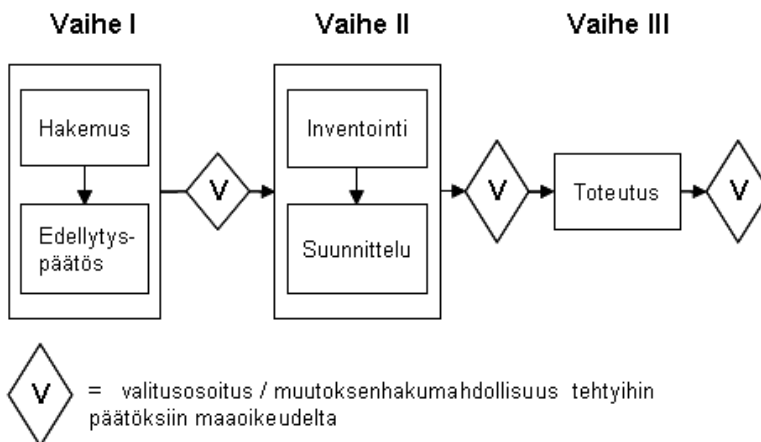
Halkomiselle kuten kaikille muillekin kiinteistötoimituksille on luonteenomaista teknis-oikeudellinen ja prosessia muistuttava menettely eli laissa säädettyjen menettelytapojen täsmällinen noudattaminen tuomioistuimen ja lainkäytön tapaan. Toimitusmenettelysäästöjen lähtökohtana on, että menettelyn tulee taata riittävä oikeusvarmuus tehokkaasti, tarkoituksenmukaisesti ja halvalla. Toimitusmenettely on kuitenkin perusluonteeltaan hallintoa eikä oikeudenkäyntiä. Halkomisessa tapahtuvasta asianosaisten kuulemisesta, toimituksen lain mukaisesta tekemisestä ja toimituksen lopputuloksesta vastaavat virallisperiaatteen pohjalta toimitusmiehet. Toimitusmenettelyssä voidaan yleensä erottaa oikeudenkäynnin tapaan asioiden valmistelu ja lopulliset ratkaisut. Soveltuvin osin noudatetaan suullista, välitöntä ja keskitettyä käsittelytapaa niin pitkälle kuin tämä on yleensä mahdollista ja tarkoituksenmukaista. (Holma 1995, s. 237; Hyvönen 1998, s.27.)

Halkomisesta on säädetty KML:n 7 luvussa. Keskeiset menettelysäännökset ovat KML:n 2, 3 ja 15 luvuissa. Muutoksenhausta on säädetty KML:n 19 luvussa. Asianosaisten kuulemisperiaate toteutuu asianosaiskohtaisen toimitukseen kutsumisen ja kokouksissa tapahtuvan kuulemisen avulla (KML 168–171 §). Päätökset tehdään yleensä toimituskokouksissa, joissa päätöksenteko on välitöntä. Menettelyssä noudatetaan pääosiltaan virallisperiaatetta; asiat ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä ja toimitusmiehet toimivat virkavastuulla. Käytännössä toimitusinsinööri vastaa siitä, että ratkaisut ja toimitus ovat sopusoinnussa lain sekä kiinteistörekisterin selvyys- ja luotettavuusvaatimusten kanssa. Määräämisperiaate ilmenee hakemuspapautena ja siten, että laissa on säädetty, mistä asioista asianosaisilla on lupa sopia. Kiinteistötoimituksiin liittyy oikeusturva, jossa muutoksenhaku tuomioistuimena on maaoikeus. (Holma 1995 s. 237.)

Seuraavassa esityksessä tarkastellaan toimitusmenettelyä vain halkomistoimituksen näkökulmasta. Professori Hyvönen on teoksissaan Kiinteistönmuodostamisoikeus I (1998) ja Kiinteistönmuodostamisoikeus II (2001) esittänyt hyvän yleiskuvauksen kiinteistötoimitusten toimitusmenettelystä.

3.1 Halkomisen vaihteittaisuus

Halkominen voi muodostua tarpeen mukaan yksi-, kaksi- tai kolmivaiheiseksi toimitukseksi (katso kuva 1). Vaihteittaisuus merkitsee toimituksen jakautumista eri jaksoihin siten, että tiettyyn jaksoon kuuluvien tehtävien tulee olla lainvoimaisesti suoritettu, ennen kuin seuraavaan jaksoon kuuluviin toimiin voidaan ryhtyä. Muutoksenhaku tapahtuu vaiheen lopussa valituksena maa-oikeuteen samalla kertaa yleensä kaikkiin samassa vaiheessa tehtyihin päätöksiin. Toimitusmenettelyn jaksottelun takana on se tosiasia, että tietyn vaiheen suorittaminen luo perustan seuraavassa vaiheessa tehtäville ratkaisuille ja perustan muuttaminen saattaa merkitä myöhemmin kaksinkertaista työtä ja kaksinkertaisia kustannuksia, jos jälkimmäisessä vaiheessa on jo edetty pitkälle. (Hyvönen 1982, s. 569; 2001, Hyvönen 2001, s. 148; Pietilä 1971, s. 262.)



Kuva 1. Kiinteistötoimituksen vaihteittaisuus

Halkomisen ensimmäisessä eli valmisteluvaiheessa tutkitaan ja ratkaistaan toimitusten edellytyksiä, laajuutta ja laatua koskevat kysymykset sekä annetaan päätös jakotavasta.

Toiseen vaiheeseen kuuluvat inventointi ja suunnittelu. Inventointi tarkoittaa kartan tekemistä halottavasta tilasta sekä tilusten jyvitystä tai kokonaisarviointia samoin kuin muun kiinteistöön kuuluvan omaisuuden selittämistä ja arviointia sekä tarvittavien rajankäyntien ja tilusvaihtojen suorittamista. Suunnittelu merkitsee jakosuunnitelman laatimista sekä tilojen muodostamista ja korvausten määräämistä.

Jos halkomisen kolmas eli toteuttamisvaihe tehdään omana vaiheenaan, siihen kuuluvat toimituksen toteuttamiseen ja täytäntöönpanoon liittyvät

asiat, kuten jakorajojen käynti ja pyykittäminen maalla, tilusten haltuunotto, toimituksen julistaminen päättyneeksi ja merkitseminen kiinteistörekisteriin siltä osin kun toimitusta ei ole jo aikaisemmin rekisteröity. Tilikorvausten arviointi on siirtynyt KML:n mukaisessa halkomisessa täytäntöönpanovaiheesta inventointi- ja suunnitteluvaiheeseen.

Kokonaisarvohalkominen on kaksivaiheinen kiinteistötoimitus. Ensimmäisessä vaiheessa vahvistuu päätös halkomisen jakotavasta ja toinen vaihe käsittää toimituksen suorittamisen loppuun. Jyvityshalkominen on yleensä kaksivaiheinen kiinteistötoimitus. Poikkeustapauksessa jyvityshalkominen voidaan suorittaa kolmivaiheisena, jos esimerkiksi toimituksen riittäisyyden tai jakosuunnitelman suuren harkinnanvaraisuuden vuoksi on tarkoituksenmukaista menetellä siten, että jakosuunnitelma lopullisten korvausten osalta ja jaon täytäntöönpano jätetään kolmanteen vaiheeseen (KML 54.2 §).

Riidattomissa ja yksikertaisissa tapauksissa halkominen voidaan suorittaa myös yksivaiheisena eli yhtäjaksoisesti alusta loppuun saakka, ellei KML 232 §:ssä (muutoksenhaku toimituksen kestäessä siinä tehtyyn ratkaisuun) tai muualla laissa mainittua estettä ole ilmaantunut. Yksivaiheisessa menettelyssä laaditaan KML 54.1 §:n mukainen jakosuunnitelma, jossa esitetään kaikki halkomiseen kuuluvat olennaiset ja keskeiset asiat, kuten jakoperuste, muodostettavat tilat, muodostettavat yhteiset alueet, tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, yksityiset erityiset etuudet, rasitteet, tieoikeudet sekä halkomisen johdosta maksettavat korvaukset. Edellytyksiä, laajuutta ja jakotapaa koskevat ratkaisut ovat tällöin riidattomia ja muutosta kaikkiin toimituksessa tehtyihin päätöksiin haetaan päävalituksena toimituksen lopettamisen jälkeen. (Hyvönen 2008, s. 68.)

Seuraavassa esityksessä tarkastellaan halkomistoimituksen eri vaiheisiin kuuluvia tärkeimpiä tehtäviä. Näitä ovat:

Valmisteluvaiheessa

- toimituksen vireilletuloon liittyvät asiat,
- toimituksen edellytyksistä päättäminen ja
- halkomismenetelmästä päättäminen.

Inventointi- ja suunnitteluvaiheessa

- jakoperusteen määrittäminen,
- toimituskartan laatiminen,
- tilusten jyvitys (jyvityshalkominen) tai kokonaisarviointi (kokonaisarvohalkominen),
- osittelu,
- jakosuunnitelman laatiminen,

- tilojen muodostaminen ja
- tilikorvausten määrittäminen (jyvityshalkominen).

Toteuttamisvaiheessa

- jakorajojen käynti ja tilusten haltuunotto sekä
- toimituksen rekisteröinti.

3.2 Valmisteluvaihe

3.2.1 Vireilletulo, asianosaiset ja toimitusmiehet

Halkomista on haettava kirjallisesti tai sähköisesti (Internetissä sähköisellä lomakkeella, telekopiolla tai sähköpostiviestillä) siltä maanmittaustoimistolta, jonka alueella toimituksen kohde sijaitsee (KML 14 §). Sähköisesti saapunutta hakemusta ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. (TMK 1.1.)

Jakovalta eli oikeus saada tila halkomalla jaetuksi on tilan tai sen määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräosaan (KML 47.1 §). Osittamisvapauden periaate merkitsee tällöin, ettei tilan osakas voi estää halkomista, jos toinen osakas sitä haluaa. Osakkaat, jotka eivät halua halkomista, voivat niin tahtoessaan jättää omat osuutensa heille yhteisesti muodostettavaan tilaan. (Hyvönen 2001, s. 255.)

Jos tilan osakkaille on myönnetty yhteinen lainhuuto, voidaan toimitusmääräys halkomiseen antaa, vaikka vain yksi osakkaista olisi hakijana. Tilaosakkaan osuuden erottamisen edellytyksistä päätetään tällöin toimituksessa (TMK 4.2).

Jos selvennyslainhuuto on myönnetty kuolinpesälle tai lainhuuto on kuolleen henkilön nimissä, ei toimitusmääräystä anneta, jos yksittäinen pesän osakas hakee toimitusta, koska hän ei ennen perinnönjakoa voi olla kuolinpesään kuuluvan tilan tai sen murto-osan omistaja. Jakamattoman kuolinpesän osakkaiden kesken on ensin toimitettava perinnönjako, jossa osakkaiden määräosuudet tilaan vahvistetaan. Kun määräosiin tämän jälkeen on myönnetty lainhuuto, voidaan tilan halkominen toimittaa. Jos kaikki kuolinpesän osakkaat hakevat halkomista ja toimittavat selvityksen kuolinpesän osakkaista, voidaan toimitusmääräys antaa. (TMK 4.2.)

Jos vireillä olevassa halkomisessa tilan osaomistaja, joka ei ole hakija, haluaa saada osuutensa erotetuksi ja esittää toimitusinsinöörille selvityksen osuuslainhuudostaan, voidaan osuus erottaa samassa toimituksessa ilman eri määräystä. Pyyntö on kuitenkin esitettävä niin ajoissa, ettei sen toteuttamisesta aiheudu tuntuva viivytystä toimituksen loppuun saattamiselle (KMA 14 §).

Jos hakemus on tehty kiinteistömuodostamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti, maanmittaustoimiston on annettava toimitusinsinöörille toimitusmääräys halkomisen suorittamiseksi sekä määrättävä toimitukselle viivytystä toimitusinsinööri (KML 15.1 §; KMA 10.1 §). Kiinteistötoimitus tulee vireille toimitusmääräyksen antamisesta lukien (KML 16.1 §).

Toimitusmääräyksen antamisesta ja toimitusinsinööriin nimeämisestä tulee ilmoittaa kirjallisesti hakijalle, jollei toimituksen alkukokousta pidetä viipymättä toimitusinsinööriin määräämisen jälkeen (KMA 10.2 §). Käytännössä kirjallisena ilmoituksena toimituksen hakijalle toimii toimitusmääräyksen antamisen jälkeen lähetettävä ns. asiakaskansio. (TMK 1.2).

3.2.2 Asianosaiset

Asianosaisella on oikeus hakea toimitusta, tulla kuulluksi toimituksessa sekä hakea muutosta toimitukseen. Halkomisessa asianosaisia ovat hakija ja kaikki muut henkilöt, joiden oikeutta toimitus tai toimenpide välittömästi koskee (KML 17.1 §). Asianosaisia ovat muun muassa toimituksen kohteena olevan kiinteistön ja muun alueen omistaja ja omistajan vertainen haltija, määräosan ja määräalan omistaja sekä yhteisalueosuuden omistaja. Rasiteoikeuden, erityisen etuuden ja vuokra- tai muun erityisen oikeuden haltija on asianosainen sikäli kun toimitus koskee välittömästi hänen oikeuttaan. Rajankäynnissä rajanaapuri on asianosainen. Pantinhaltija on asianosainen kiinteistötoimituksessa ja kiinteistöjen yhdistämistä koskevassa asiassa silloin, kun kiinnityksistä vapauttaminen tehdään ilman panttioikeuden haltijan suostumusta (KML 17.1 §; 285 a §).

Kunnalla on mahdollisesta asianosaisasemasta riippumatta puhevalta väliintulijana KML:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa, kun toimitus suoritetaan (KML 17 §; KML 168.4 §):

- maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella,
- maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitetulla ranta-alueella,
- oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella,
- asemakaava-alueella tai

- alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Kunnan puhevalta on toimituslajista riippumaton. Edellä mainituilla alueilla kunnalla on myös muutoksenhakuoikeus niihin ratkaisuihin, jotka koskevat KML 32 - 36 tai 53 §:ssä tarkoitettua asiaa (KML 231.2 §).

3.2.3 Toimitusmiehet

Halkomisen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi paikallisen kunnanvaltuuston valitsemaa kiinteistötoimitusten uskottua miestä (toimitusmiehet). Toimitusinsinöörinä halkomisessa voi olla maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva Aalto-yliopiston teknillisen korkeakoulun maanmittaustieteiden laitoksella tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri. Toimitusinsinööri voi suorittaa halkomisen ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen uskottujen miesten käyttämistä vaadi. (KML 4 ja 5 §.)

3.2.4 Asiantuntijat

Toimitusmiehet voivat tarvittaessa kutsua avukseen asiantuntijan erityis- asiantuntemusta vaativassa asiassa. Esimerkiksi rakennusten tai puuston arviointi tahi tiesuunnitelman laatiminen ja tien rakentamiskustannusten arviointi voivat edellyttää asiantuntijan kutsumista. Ennen kutsumista tulee kuulla asianosaisia ja määrätä asiantuntijan palkkion peruste. Asianosaisilla on oikeus sopia siitä, kuka kutsutaan asiantuntijaksi. Asiantuntijaksi ei kuitenkaan saa kutsua sitä, joka on asiaan tai johonkin asianosaiseen sellaisessa suhteessa, että se saattaa vähentää hänen luotettavuuttaan. (KML 13 §; KMA 3 §; TMK 1.10.) Toimitusmiehet voivat tarvittaessa pyytää lausunnon erityistä asiantuntemusta edustavalta virastolta, laitokselta tai yhteisöltä (KMA 5 §).

3.2.5 Apuhenkilöt ja työvälineet

Halkomisessa voidaan noudattaa täyden palvelun periaatetta. Asianosaisen ei tarvitse osallistua toimitusprosessiin, ellei hän itse sitä halua. Riittää, että hän hakee haluamaansa toimenpidettä. Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia tarvittavat apuhenkilöt, tarvikkeet ja työvälineet. Tällöin kustan-

nukset aina maksetaan etukäteen valtion varoista ja peritään kiinteistötoimitusmaksun yhteydessä takaisin. (TMK 1.6.)

Toimituksessa suoritettavia tehtäviä voidaan antaa myös asianosaisen tehtäväksi. Hänellä on tällöin oikeus saada korvaus syntyneistä menoista ja tehtävään käyttämästään työajasta, jollei toimitusmenojen suorittamisvelvollisuus kuulu yksin hänelle. Korvaukset joko:

- maksetaan etukäteen valtion varoista ja peritään kiinteistötoimitusmaksun yhteydessä takaisin tai
- määrätään maksettavaksi asianosaisten välisinä suorituksina.

Jälkimmäinen vaihtoehto on yleensä suositeltavin. Ennen toimituksen suorittamista, esimerkiksi kokouskutsun yhteydessä, asianosaisille on syytä selvittää edellä todetut erilaiset vaihtoehdot ja niiden vaikutus toimituskustannuksiin. (KML 180 § ja 208 §.)

3.2.6 Edellytykset

Kiinteistötoimitusten edellytykset ovat niitä seikkoja, joiden tulee olla olemassa, jotta toimitus voitaisiin ottaa asiallisesti suoritettavaksi. Edellytysten tutkiminen on halkomisessa kaksivaiheinen prosessi. Toimitusmääräyksen antamisen edellytykset on tutkittava maanmittaustoimistossa heti hakemuksen saapumisen jälkeen. Toimitusmääräyksen antamisen jälkeen toimitusinsinöörin on tutkittava toimituksen edellytykset. Kiinteistötoimituksen edellytykset voidaan jakaa kahteen pääläjiin: muodollisiin toimitusedellytyksiin eli toimitusmenettelyyn kohdistuviin edellytyksiin (katso Hyvönen 1998, s. 344–346) ja asiallisiin toimitusedellytyksiin eli lainsäädännössä kiinteistönmuodostamiselle asetettuihin asiallisoikeudellisiin vaatimuksiin (katso Hyvönen 1998, s. 346–378.)

Kiinteistölaji

Muu kiinteistö tai rekisteriyksikkö kuin tila ei voi olla voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain (KML 47.1 §) mukaan halkomisen kohteena. Mikäli halkominen halutaan suorittaa muulla kiinteistölajilla kuin tilalla, tulee muun kiinteistön tai tällaisesta kiinteistöstä erotettavan määräalan laji ensin muuttaa tilaksi kiinteistörekisterilain (KRL:n 3.3 §) nojalla. Rekisteriyksikköön kuulumaton alue muodostetaan vastaavasti tilaksi KML 41 §:n mukaisessa kiinteistötoimituksessa.

Siihen, että vain tiloja voidaan jakaa halkomalla, on historialliset syynsä. Tilat ovat isojaossa muodostetuista taloista osittamalla tai muista kiinteistöistä tilaksi muodostamalla syntyneitä rekisteriyksiköitä, jotka ovat aina olleet myös perinnön tai tilaosuuden luovutuksen kohteita ja joille näin syntynyt yhteisomistus on vuosisatojen ajan purettu halkomalla. Muilla KRL:n 2.1 §:n mukaisilla kiinteistölajeilla ei halkomistarvetta ole katsottu olevan.

Eduskunnassa vireillä olevassa kiinteistönmuodostamislain uudistusesityksessä (HE 265/2009) todetaan, että eräissä vanhoissa kaupungeissa on esiintynyt tilanteita, joissa samassa korttelissa on yhdellä tontilla useita asunto-osakeyhtiöitä, jotka haluaisivat saada kiinteistön jaettua uuden tonttijaon mukaisesti useammaksi tontiksi.

Voimassa olevan lain säännökset eivät kuitenkaan mahdollista tontin halkomista, eikä muu menettely näissä tilanteissa myöskään tulee kysymykseen. Tontin lohkominen taas onnistuu vain, jos asianomaiset pääsevät sopimukseen kaikista kiinteistöön jakoon liittyvistä kysymyksistä. Ei ole perusteita sille, että asunto-osakeyhtiöt pakotettaisiin jatkamaan yhteisomistusta vastoin niiden tahtoa. Riittaisissa tapauksissa halkominen voisi siten olla ainoa keino saada tontti jaettua. Tästä syystä kiinteistönmuodostamislakiin (47 §) ehdotetaan lisättäväksi maininta mahdollisuudesta saada myös tontti halkomalla jaetuksi. Tontin halkomista voisi hakea tontin määräosan omistaja, jolla on lainhuuto määräosaan.

Vain yhteisalueosuuksista muodostuva niin sanottu haamutila voidaan myös jakaa halkomalla.

Vesitilan halkomisen edellytykset

Vesitilaan kuuluu vesitilusten lisäksi vain vähäisessä määrin muita tiluksia (KML 47.4 §). Vesitilan halkomisessa noudatetaan sekä halkomisen yleisiä edellytyksiä että lisäksi soveltuvin osin vesialueen jaon edellytyksiä koskevia säännöksiä. Yhteisen vesialueen jaon edellytyksiä ovat (KML 137.1-2 §):

- 1) erottaminen voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta;
- 2) osuuden erottaminen on tarpeen erityistä käyttöä varten tai
- 3) jakamiseen on muutoin painavia syitä.

Hyvösen (2001, s. 255) mukaan vesitilan halkomisen edellytyksissä painopiste näyttäisi siirtyneen painaviin syihin, joiden merkitystä arvioidaan oikeuskäytännössä.

KKO:2001:84. Yhteinen vesialue oli noin 215 hehtaaria ja se oli jakautunut viiteen eriarvoiseen palstaan. Osakastiloja oli 66. Osakas, jonka osuus yhteisestä vesialueesta oli noin 10 prosenttia, vaati kalanperkaamon yhteydessä verkko-kasseissa säilytettäviä kaloja varten omaa vesialuetta. Koska jaon katsottiin alu-

een lisäpirstoutumisen kautta vaikeuttavan kalastuksen harjoittamista jäljelle jäävällä yhteisellä alueella ja sen veden muutakin tehokasta käyttöä, edellytyksiä jaolle ei ollut.

KKO:2001:83. Vesialueen jaon hakija, jonka tarkoituksena oli aloittaa maatilamatkailuelinkeinon harjoittaminen, omisti noin 74 prosenttia yhteisestä vesialueesta, jonka pinta-ala oli noin 150 hehtaaria. Jaon edellytyksiä ei ollut, koska jaossa ei olisi voitu muodostaa vesialueesta riittävän suuria ja monipuolisia yhtenäisiä käyttöyksiköitä.

KKO:2001:82. Yhteinen vesialue, josta eräät vesialueen osakkaat olivat vaatineet vesialueosuuksiensa erottamista, oli suuruudeltaan noin 40 hehtaaria ja siihen kuului kaksi palstaa, joista toinen järvestä sijaitseva palsta oli suuruudeltaan 11,45 hehtaaria ja toinen meressä sijaitseva 29,05 hehtaaria. Jakoa vaatineiden osakastilojen yhteinen osuus vesialueesta oli noin 93 prosenttia. Kun yhteinen vesialue oli pienekkö ja se jakautui eriarvoisiin makeanveden ja meriveden palstaan, vesialueosuuksien erottaminen olisi johtanut alueen sellaiseen pirstoutumiseen, ettei jäljelle jäävää yhteistä vesialuetta olisi voitu käyttää tarkoituksenmukaisesti. Jaon edellytyksiä ei siten ollut.

KKO:2001:81. Yhteisen vesialueen pinta-ala oli noin 22 hehtaaria, josta vesialueen jakoa vaatineiden osakastilojen yhteinen osuus oli 0,78 hehtaaria. Vesialueosuuden erottamista vaadittiin vesialueelle rakennettavaa laituria varten. Jaon edellytyksiä ei ollut, koska jakaminen vesialueen pirstoutumisen vuoksi ei olisi voinut tapahtua tuottamatta sanottavaa haittaa muille osakkaille.

Koskitila

Koskitilalla tarkoitetaan vesialuekiinteistöä, joka on muodostettu lohkomalla yhteiseen vesialueeseen sisältyvästä koskesta (Vihervuori 1995, s. 194). Koskitilaa ei saa halkoa (KML 47.4 §).

Yhteishalkomisen edellytykset

KML 47.2 §:n ja 47.3 §:n mukaisten yhteishalkomisten edellytyksenä on halkomisen yleisten edellytysten lisäksi se, että (KML 48.1 §):

- 1) kaikki osakkaat siitä sopivat tai,
- 2) jolleivät kaikki osakkaat siitä sovi, joku osakas sitä vaatii ja yhteishalkomisen suorittaminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Tilojen osakkaiden osuuksien ei tarvitse olla kussakin halottavasta tilassa samansuuruisia eikä kaikkien halkomista haluavien tarvitse olla omistajina kaikissa tiloissa. Yhteishalkomisessa mukana olevat tilat voivat kuulua myös eri kuntiin, jolloin halkomisen rekisteröintivaiheessa kiinteistöjaotus

muutetaan kameraalisella lohkomisella sellaiseksi, että se voidaan rekisteröidä kiinteistöjärjestelmään.

Yhteishalkomisen edellytykset ja laajuus tutkitaan ja ratkaistaan samalla kertaa, Edellytyksiä tarkastellaan ensin hakijan osoittamassa laajuudessa, mutta edellytysten puuttuessa voidaan tarkastella pienempää kokonaisuutta. Erilaisin oikeuksin mukaan pyrkivä tila (katso Hyvönen 2001, s.14–17 ja 248) tai kokonaisuudesta kaukana erillään sijaitseva tila voidaan jättää yhteishalkomisen ulkopuolelle, jolloin edellytykset ovat ehkä muulta osalta olemassa.

Kaavoitukselliset osittamisrajoitukset

Halkomisessa on KML 53.1 §:n mukaan noudatettava soveltuvilta osin KML 32 ja 34 §:n säännöksiä osittamisrajoituksista (katso Vitikainen 2009, s. 49–53).

KML 32 §. Sitovan tonttijaon alueella lohkominen voidaan suorittaa vain tonttijaon mukaisen tontin muodostamiseksi, jollei kunta erityisestä syystä anna lohkomiseen suostumustaan. Muutoin asemakaava-alueella ei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikeuttaa sanotun kaavan toteuttamista.

KML 34 §. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä ei saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Alueella, jolla ei ole asemakaavaa taikka jota ei ole oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu virkistys- tai suojelutarkoituksiin, rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä saa muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Suunnittelutarvealueella saa rakennuspaikaksi tarkoitettua määrää alan muodostaa lohkomalla eri kiinteistöksi vain, jos määrää alan varten on toimitusta aloitettaessa voimassa rakennuslupa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä säädetään, saadaan, jollei olosuhteiden muuttumisesta tai muusta erityisestä syystä muuta johdu, rakennuspaikaksi tarkoitettu määrä ala lohkoa kiinteistöksi, jos lohkotettavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa taikka jos rakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella.

KML 34 §:n mukaiset osittamisrajoitukset on otettava halkomisessa huomioon samoin kuin lohkomisessakin. Ne tarkoittavat kuitenkin yleensä

rakennuspaikan muodostamista eivätkä kiinteistön muodostamista muuhun tarkoitukseen. Siten KML 34 §:n mukaiset osittamisrajoitukset eivät ole suoraanaisesti halkomisen esteenä, koska halkomisen tarkoituksena ei ole välttämättä rakennuspaikkojen muodostaminen, vaan ennen muuta yhteisomistuksen purkaminen. (Hyvönen 2001, s. 257.)

KKO:2006:103. Oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa tilalle oli merkitty vain yksi rakennuspaikka. Ennen yleiskaavan voimaan tuloa tilan alueelle oli kuitenkin laillisessa järjestyksessä rakennettu kaksi erillistä vapaa-ajanasuntoa ja siten syntynyt kaksi rakennuspaikkaa. Yleiskaavamääräys ei estänyt tilan jakamista kahdeksi kiinteistöksi.

KML 35 ja 36 §:n tarkoittamilla alueilla eli rakennuskieltoalueella ja maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella kiinteistöt on pyrittävä muodostamaan siten, että muodostamisessa otetaan huomioon laadittava kaava ja asutuksen muu järjestäminen (KML 53.2 §). Nämä säännökset eivät liity halkomisen edellytyksiin vaan jakosuunnitelman laatimiseen. Tällaisten alueiden käyttäminen rakentamiseen tai muihin kaavoituksessa osoitettaviin tarkoituksiin on otettava huomioon jakosuunnitelmaa laadittaessa. (Hyvönen 2001, s. 257.)

Alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten (KML 35 §) tai jolle ranta-kaavan laatiminen on tarpeellista, tullaan todennäköisesti käyttämään lähitulevaisuudessa rakentamiseen ja muihin asianomaisen kaavan mukaisiin tarkoituksiin. Tällaisella alueella toimitus voidaan suorittaa, kun jakoehdotusta suunniteltaessa on tuleva kaavoitus sekä alueen rakentamiseen ja asutuksen muuhun järjestämiseen liittyvät näkökohdat pääosin selvillä. (TMK 4.5.)

Osittamisrajoitukset on syytä selvittää samalla kun päätetään toimituksen edellytyksistä. Jos osittamisrajoituksen johdosta voidaan alkukokouksessa todeta, että on syytä hankkia kunnan lupa tai suostumus, voidaan halkomisen edellytyksenä pitää kyseistä lupaa tai suostumusta. (TMK 4.5.)

Alkukokouksessa voidaan tällöin todeta, muiden edellytysten täytyessä, että toimituksen edellytykset ovat olemassa, jos kyseinen lupa myönnetään tai suostumus annetaan. Tämän jälkeen toimitus keskeytetään KML 179. 2 §:n mukaisesti. Näin menetellen toimitusta voidaan jatkaa luvan myöntämisen tai suostumuksen antamisen jälkeen ilman ”ylimääräistä” kokousta alkukokouksessa sovitulla tavalla. (TMK 4.5.)

Jatkokokouksessa todetaan, että lupa on myönnetty tai suostumus saatu. Jos lupaa tai suostumusta ei anneta, jätetään toimitus jatkokokouksessa sikseen. Siitä huolimatta toimituksessa voidaan tehdä KML 179.1 §:n perus-

teella sellainen tehtävä tai toimenpide (vesijätön lunastus, rajankäynti, yms.), jota on pyydetty alkukokouksessa ja jonka loppuunsaattamista asianosaiset vaativat. (TMK 4.5.)

Jos alkukokouksessa ei pystytä toteamaan, vaikeuttaako halkominen asemakaavan (KML 32 §) toteuttamista tai vaikeuttaako se huomattavasti oikeusvaikutteisen yleiskaavan (KML 34.1 §), virkistys- tai suoja-alueen käyttämistä kaavan mukaiseen tarkoitukseen, tai täyttääkö halkomisen lopputulos maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännökset ja määräykset rakennuspaikalle asetetuista vaatimuksista oikeusvaikutteisen yleiskaavan muilla kuin virkistys- ja suojelualueilla tai alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa (KML 34.1 §), tulee osittamisrajoituksista antaa erillinen päätös alustavan jakosuunnitelmasta suoritettun kuulemisen jälkeen ja keskeyttää toimitus mahdollisten lupien tai suostumusten hankkimista varten. Tällöin joudutaan pitämään erillinen kokous jakosuunnitelman vahvistamiseksi. (TMK 4.5.)

Jos jakosuunnitelmassa ratkaistaan rakennuspaikkojen sijainti osittamisrajoituksen alaisilla alueilla, tulee rakennuspaikkojen määrän ja mahdollisesti sijainnin suhteen kuulla aina kuntaa. (TMK 4.5.)

Jos alueelle ei ole vahvistettua asema- tai yleiskaavaa, voidaan edellytykset kohdassa todeta esimerkiksi, että: ”Alueella ei ole vahvistettua asema-, tai yleiskaavaa. Täten aluetta eivät koske KML 32 ja 34 §:n mukaiset osittamisrajoitukset. Alueella ei myöskään ole voimassa KML 35 §:n tarkoittamaa rakennuskieltoa eikä kiinteistö sijaitse maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella. Täten edellytykset näiltä osin toimituksen suorittamiselle ovat olemassa.” (TMK 4.5.)

3.2.7 Halkomismenetelmästä päättäminen

Kuten edellä jo todettiin KML:n mukaisia halkomismenetelmiä eli jakotapoja on kaksi (KML 50 §): jyvityshalkominen ja kokonaisarvohalkominen. Laissa jyvityshalkominen asetetaan ensisijaiseksi halkomistavaksi (katso KKO:2007:22, ratkaisun perustelut). Halkominen suoritetaan kiinteistönmuodostamislain 50 §:n 2 momentin mukaan kokonaisarvohalkomisena, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai jos kokonaisarvohalkominen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen aikaansaamiseksi. Jos asianosaiset eivät sovi kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä halkomismenetelmänä, sitä on käytettävä, mikäli jyvityshalkomisella ei päästä tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.

Saapuvilla olevat osakkaat voivat sopia jyvityshalkomisen suorittamisesta ja kaikki osakkaat voivat sopia kokonaisarvohalkomisesta. Jos osakkaat

eivät pääse sopimukseen halkomistavasta, toimitusmiesten on tehtävä siitä päätös. Kokonaisarvohalkomisen valintaa toimitusmiesten päätöksen perusteella näyttäisi vielä rajoittavan KML 51.1 §:n säännökset osittelusta poikkeamisesta. Pinta-alaltaan pienehköllä tilalla oleva arvokas rakennus ei ehkä sovi osittelusta poikkeamisen prosenttirajoihin. (Hyvönen 2001, s. 250.)

Menettelytapaa koskevana kysymyksenä ratkaisu käytettävästä halkomismenetelmästä on tehtävä heti toimituksen alkuvaiheessa yhdessä halkomisen laajuudesta ja jakoperusteesta tehtävän ratkaisun kanssa, koska toimitusinsinööriin täytyy tietää jakosuunnitelman laatimiseen ryhtyessään, perustuuko arviointi jyvitykseen vai kokonaisarvoon.

Toimitusinsinööriin työtalouden ja työn säästämisen kannalta on tärkeää, että halkomismenetelmä ratkaistaan ongelmatilanteessa ennen jakosuunnitelman laatimista. Tällöin toimitusinsinööriin ei tarvitse tehdä kaksinkertaista turhaa työtä, kuten yksivaiheisessa toimituksessa näyttäisi käyvän, jos tuomioistuim muuttaisi halkomismenetelmää (esim. jyvityshalkomisen kokonaisarvohalkomiseksi) vasta toimituksen lopettamisen jälkeen. (Hyvönen 2008, s. 68.)

Jyvityshalkominen on tarkoitettu alun perin maan jakoon alueilla, joilla maan arvo perustuu sen pysyvään käyttöön maa- ja metsätalousmaana. Jyvityshalkomisen tyyppitapauksessa maa- ja metsätalousmaa jaetaan tuotokykynsä perusteella. Jaon tavoitteena on, paitsi jakaa kokonaisjyvitysarvo jakoperusteiden mukaisesti, jakaa myös eri käyttötarkoituksiin soveltuvat tilukset ja myös samaan maankäyttölajiin kuuluvia hyviä ja huonoja tiluksia jakoperusteiden mukaisesti. Erityisestä syystä tiluslajeja voidaan vaihtaa keskenään tarkoituksenmukaiseen tulokseen pääsemiseksi. Muusta omaisuudesta suoritetaan tilikorvaus. Tällaiseen tyyppitapaukseen jyvityshalkominen soveltuu erittäin hyvin (Hyvönen 2008, s. 61.)

Kaikissa muissa tapauksissa halkomismenetelmän valintaan olisi suhtauduttava varovaisesti harkiten. Halottavalla tilalla harjoitetaan ehkä nykyaiseen tapaan muitakin elinkeinoja kuin perinteistä maa- ja metsätaloutta, kuten matkailua, maa-ainesten myyntiä ja jalostusta, puutarhanviljelyä, ratsastustoimintaa, jne. Halottavaan tilaan sisältyy ehkä suojeltavia kohteita, maa-ainesten ottamisalueita, kaavoitettua tai kaavoitettavaa rantarakentamista, asemakaava-alueita, odotusarvoalueita sekä käyttötarkoitukseltaan selvittämättä jääneitä alueita. Näissä tapauksissa jyvityshalkominen johtaisi yleensä monipalstaisuuteen ja tilusten pirstoutumiseen taikka suuriin tilikorvauksiin, jakoperusteesta poikkeamiseen tai muutoin epäonnistuneeseen ja sopimattomaan halkomistulokseen. Kokonaisarvohalkomisessa eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia ei tarvitse jakaa jokaiselle muodostettavalle tilalle, vaan yksi osakas voi saada osuutensa metsänä, toinen pel-

tona jne. Kokonaisarvohalkominen soveltuu yleensä moniongelmaisiin tapauksiin paremmin kuin perinteinen jyvityshalkominen. (Hyvönen 2008, s. 62.)

KKO:2007:22. Kysymys siitä, tuliko halkominen suorittaa jyvityshalkomisena vai kokonaisarvohalkomisena.

Toimituksen tarkoituksena oli jakaa kahden tilan muodostama arvokas Eriksnäsin kartanokokonaisuus kahteen osaan yhteishalkomisena. W omisti tiloista puolet ja S toisen puolen. Toimituksen kohteena olevat tilat sijaitsivat noin 30 kilometrin päässä Helsingistä ja noin 4 kilometrin päässä Sipoon kunnan Söderkullan keskuksesta. Korkein oikeus katsoi, että tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi Eriksnäsin kartanoon kuuluvat tilat oli jaettava kokonaisarvohalkomisella.

Halkomismenetelmän valintaa koskevissa perusteluissaan korkein oikeus kiinnitti erityistä huomiota siihen, ettei Eriksnäsin kohdalla kyse ollut jyvityshalkomisen normaalitilanteesta, koska merkittävä osa tiluksista ei käyttötarkoituksensa ja sijaintinsa vuoksi ole tyypillistä maa- ja metsätalousmaata, jonka arvo perustuisi pääasiallisesti sen tuottoon maa- ja metsätalouskäytössä. Osalla jaon kohteena olevista tiluksista on kaavoituksesta ja rakentamismahdollisuuksista johtuvaa huomattavaa odotusarvoa. Jyvityshalkomista vaikeuttaa myös kotipalstalla sijaitsevan yhtenäisenä säilytettävän kartanokeskuksen huomattava arvo verrattuna jaon kohteena olevaan muuhun omaisuuteen.

Edelleen korkein oikeus totesi, että kokonaisarvohalkomisen periaatteiden mukaisesti Eriksnäsin halkominen on mahdollista suorittaa siten, ettei tilikorvaukseen lainkaan päädytä tai että korvaus ainakin on huomattavasti pienempi kuin jyvityshalkomisessa määrättäväksi tuleva korvaus. Kun osakkaalla on oikeus saada osuutensa halottavasta tilasta ensisijassa kiinteänä omaisuutena, hänen kielteinen kantansa korvausvaihtoehtoon ei ole vailla merkitystä jakotapaa harkittaessa.

Näillä perusteilla korkein oikeus päätyi äänestyspäätöksellä kokonaisarvohalkomiseen, koska kohteen laatuun, tilusten käyttöön ja niiden arvoon vaikuttavat seikat merkitsevät sitä, ettei kysymys ole jyvityshalkomisen tyyppitapauksesta, jossa perusratkaisu löytyisi tuottokyvyltään yhtäläisten peltojen ja metsien tarkasta tasajaosta. Arvokkaan kartanokeskuksen säilyttäminen, tilusten tarpeetoman pirstomisen ehkäiseminen sekä tarkoituksenmukaisten tiluskokonaisuuksien aikaansaaminen ovat parhaiten toteutettavissa kokonaisarvohalkomisella. Nykyisessä maankäytön suunnittelutilanteessa odotusarvomaan käsitteeseen liittyy riskejä, jotka eivät kuitenkaan ole poistettavissa halkomismenetelmän valinnalla. Tilikorvauksiin liittyvät ongelmat voidaan kokonaisarvohalkomisella välttää.

Erilaisten omaisuusosien keskittymiseen eri osakkaiden käsiin saattaa liittyä riskejä, jos arvonnousut kohdistuvat lyhyenä aikana ainoastaan tiettyyn yksittäisen osakkaan saamaan omaisuuslajiin eikä muihin. Kokonaisarvo-

halkominen saattaa olla tämän vuoksi riskialttiimpi kuin perinteinen jyvityshalkominen. Toisaalta kokonaisarvohalkominen näyttäisi vaativan osakkaiden valmiutta sopimusten tekemiseen jyvityshalkomista enemmän mutta toisaalta siinä voidaan noudattaa tehokkaammin osakkaiden toivomuksia jaosta ja prosessi saadaan kokonaisvaltaisena havainnollisemmaksi. Käytännössä kokonaisarvohalkomisten kysyntä on ohittanut jyvityshalkomisten kysynnän. Asianosaiset ovat tehneet valintansa tähän suuntaan. (Hyvönen 2001, s. 250; Mattila-Heinonen 1995, s. 42)

3.3 Inventointi- ja suunnitteluvaihe

3.3.1 Jakoperuste

Halkomisen jakoperuste ilmaisee murto- tai desimaaliluvun muodossa osakkaan omistaman osuuden suuruuden jaettavana olevasta tilasta (TMK 4.5). Pääsääntöisenä jakoperusteena halkomisessa ovat osakkaiden omistamat osuudet, jolloin osakkaiden lainhuudot yhteisomistustilanteessa osoittavat osuuksien suuruudet eikä muu saannon selvittäminen halkomisesta varten ole tarpeen.

Omistusriita voi tosin tulla halkomisen yhteydessä toimitusmiesten ratkaistavaksi, jos tällainen riita syntyy toimituksen aloittamisen jälkeen (KML 184 §). Osuuteen myönnetty lainhuuto ei tällöin estä omistusriidan ratkaisemista. Sitä vastoin ennen toimituksen aloittamista syntynyt omistusriita tulee ratkaista käräjäoikeudessa ennen halkomisen jakoperusteen päättämistä (KML 49.1 §).

Halkomisessa ei välttämättä jaeta kaikkien osaomistajien osuuksia erilleen vaan jotkut osakkaat voivat niin tahtoessaan jättää osuutensa heille muodostettavaan yhteiseen tilaan. Toisaalta tilan omistaja tai osaomistaja voi määrätä oman omistuosuutensa jaettavaksi hänen itsensä määräämien osuuksien mukaan.

Jos lainhuutojen osoittama summa poikkeaa jonkin tilan kohdalla 1/1:stä, huudattamatta jäänyt osuus muodostetaan eri tilaksi, jos kukaan ei ilmoit-taudu sen omistajaksi. Tunnettua omistajaa taas kehoitetaan huudattamaan osuutensa viipymättä. Jos taas lainhuuto-osuuksien summa ylittää kokonaisen tilan tai lainhuudatus on muutoin riitainen, eikä tuomioistuimessa ole omistusriitaa vireillä, niin ongelma on ratkaistava KML 184 §:n menet-telysäännöksen nojalla toimituksessa. (Hyvönen 2001, s. 257–258.)

KML 184 §. Jos ennen toimituksen aloittamista on tuomioistuimessa tullut viereille riita, jonka ratkaisu voi vaikuttaa toimituksen lopputulokseen, ei toimitusta saa lopettaa ennen kuin riita on ratkaistu. Jos tällainen riita syntyy toimituksen aloittamisen jälkeen, se ratkaistaan toimituksessa.

Kuten edellä kohdassa 1 todettiin, sovintojakohalkomisen erityisenä jakoperusteena on sovintojaolla hallittujen tilusten osalta nautinta (KML 49.1 §), jos:

- 1) tilaa koskeva sovintojako on ollut kauan voimassa ja jos
- 2) kaikki osakkaat siitä sopivat tai jos
- 3) toimitusmiehet katsovat sen olevan kohtuullista.

Sovintojaetun tilan osakas saa tällöin lainhuudatettua omistusosuuttaan vastaavan alueen sijasta sen alueen, joka on ollut pitkäaikaisesti hänen käytössään sopimuksen (sovintojaon) nojalla.

3.3.2 Liikkuminen toimituspaikalla ja pääsy rakennuksiin

Toimitusmiehillä ja heidän avustajillaan on toimitusalueella ja, jos se on välttämätöntä, myös toimitusalueen ulkopuolella oikeus liikkua, päästä rakennuksiin, avata kartoituslinjoja ja panna alueelle merkkejä. Liikkumisvapaus koskee tietyin edellytyksin ja rajoituksin myös asianosaisia. Pihassa, puutarhassa ja muissa vastaavissa paikoissa olevia puita tai istutuksia ei ilman omistajan tai haltijan suostumusta saa kaataa eikä vahingoittaa. Asianosaisella on hänen etujensa valvomiseksi mahdollisuus päästä toisen asianosaisen omistamaan rakennukseen. Ajankohta on määrättävä toimituskokouksessa. (KML 182.1 §.)

Asianosaisen omaisuudelle aiheutetusta vahingosta ja haitasta on määrättävä korvaus, jos sitä vaaditaan ja jos vahinko tai haitta on huomattava. Ulkopuolisille aiheutettu vahinko ja haitta on korvattava viran puolesta (KML 182.2 §).

3.3.3 Maastotyöt

Halkomisen maastotyöt tehdään yleensä kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa selvitetään jaettavan tilan/tilojen ulottuvuus etsimällä ulottuvuuden määrittävät rajamerkit. Jos rajamerkit ovat kadonneet, rakennetaan niiden sijaan uudet eli tehdään rajankäyntien tekninen osuus. Samalla suoritetaan rajamerkkien ja tilusten kartoitus.

Toisessa vaiheessa, kun jakosuunnitelma on laillistunut, rakennetaan jakorajoja osoittavat rajamerkit ja avataan jakorajat. Samalla merkitään toimituksessa perustetut rasitteet (alueelliset käyttöoikeusyksiköt pysyvin rajamerkein ja nauhamaiset puupaaluin tai linjaseipäin, jos se on tarpeen tai asianosaiset sitä pyytävät) (KML 185 § ja KMA 55 §.).

Maastotöiden suorittamisen ajankohta ja vastuuhenkilö ilmoitetaan asianosaisille toimituskokouksessa tai erillisellä kirjeellä, joka voi olla vastuuhenkilön lähettämä ilmoituskirje. Asianosaisille varataan mahdollisuus olla läsnä maastotöissä. Asianosainen voi toimia myös apumiehenä.

Toimitusinsinöörin tulee työnohtajana osaltaan huolehtia maanmittaus-toimiston palveluksessa olevan maastohenkilökunnan työturvallisuudesta ja varmistuttava, että työntekijät tuntevat oikeat työmenetelmät ja osaavat käyttää sekä työ- että suojavälineitä. Työnohtajan on keskeytettävä myös asianosaisten, heidän palkkaamiensa apumiesten ja muiden työhön osallistuvien työskentely havaitessaan puutteellisuuksia työvälineissä tai työtavassa tai vakavia riskejä työssä.

Maanmittauslaitoksen ohjeessa "Maastotöiden työturvallisuusohje" (MML 2005) on tarkemmin asiaa koskevia ohjeita.

3.3.4 Tilusten käyttö jaon aikana

Toimitusmiesten on annettava tarpeelliset määräykset tilusten käytöstä toimituksen alkukokouksen tiedottamisen ja haltuunottoajankohdan väliseltä ajalta koskien puun myyntiä, maa-ainesten poisviemistä tai myyntiä, uusien rakennusten rakentamista ja entisten peruskorjaamista, omaisuuden arvon tai käyttötarkoituksen muuttamista. Toimitusmiesten on määrättävä millä perusteilla toimenpiteitä saadaan suorittaa ilman erityistä lupaa. Määräykset tai lupamenettely ei koske kuitenkaan puun myyntiä, tai maa-ainesten poisvientiä tai myyntiä, jos kaikki halkomisosakkaat siitä sopivat. Lupa toimenpiteiden suorittamiseen on kuitenkin annettava, jos se ei merkittävästi vaaranna toimituksen suorittamista tai toimituksen tarkoituksen toteuttamista. (KML 177 §.)

Asia on syytä käsitellä toimituksen alkukokouksessa ja tehdä siitä merkin-tä pöytäkirjaan.

3.3.5 Toimituskartan laatiminen

Kiinteistötoimitusta varten laadittavan kartan on täytettävä toimituksen tarkoituksen ja kiinteistöjärjestelmän ylläpidon asettamat vaatimukset.

Toimituskartan laatimista koskevan asian ratkaisee toimitusinsinööri. (KMA 47.1 §).

Sekä jyvityshalkomisessa että kokonaisarvohalkomisessa viljelysmailla kartassa on syytä erottaa tuottokyvyltään selvästi toisistaan poikkeavat arvoerokuviot. Metsämaiden kuviointi jyvitystä varten perustuu maapohjan tuottokykyyn. Apuna tässä kuvioinnissa voidaan käyttää metsäsuunnitelmaa, jos se on olemassa. Kokonaisarvohalkomisessa taas metsämaiden kuviointi tehdään arviointia varten joko puuston arviointiin tai metsäsuunnitelmiin perustuvien kuvioiden pohjalta. (TMK 4.5).

Toimitusalueen tiluksia selitettäessä maa-alueet jaetaan seuraaviin maankäyttölajeihin (KMA 54 §):

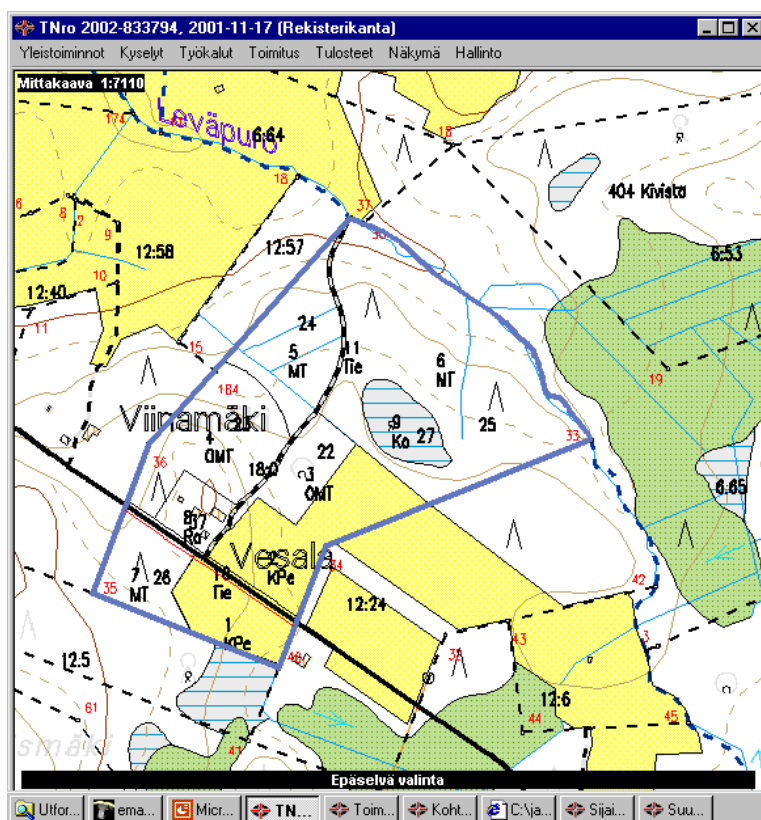
- 1) Viljelty maa, johon luetaan pysyväisluonteisesti maatalouskäytössä oleva maa;
- 2) Metsämaa, johon luetaan pääasiallisesti puuntuotantoon käytettävät metsätilukset;
- 3) Kitu- ja joutomaa, johon luetaan laatunsa tai käyttömahdollisuutensa perusteella tuottamattomiksi tai vähätuottoisiksi katsottavat metsätilukset sekä muut kuin vähäiset yksityiset tiet ja valtaojat; sekä
- 4) Erityismaa, johon luetaan muuhun kuin maa- tai metsätaloustuotantoon käytettävät tilukset ja joita ei ole mainittu 3 kohdassa.

Vesialueiksi luetaan vesilaissa (264/1961) tarkoitetut vesistöt. Tarvittaessa voidaan maankäyttölajit jakaa tiluslajeihin sekä edelleen tilustyyppeihin (katso MML 1979).

3.3.6 Tilusten jyvitys

Jyvitys on perinteisen jyvityshalkomisen olennainen osa. Yhtenäisen perusteen saamiseksi eri tilusten toisiinsa vertaamiseksi ne on jyvitetävä. Jyvitys on tilusten suhteellista arviointia. Tiluskuviolle annettavan jyväluvun tulee osoittaa tiluksen pysyvä arvo verrattuna toisten tilusten samanlaiseen arvoon.

Jyväluku määritetään tiluksen kaupp-arvon tai tuottoarvon taikka kestävän tuottokyvyn perusteella. Jyväluvun määrittämisessä otetaan huomioon tiluksen käyttötarkoitus ja käyttömahdollisuudet, laatu ja sijainti sekä muut tiluksen arvoon vaikuttavat tekijät. Jos samassa toimituksessa tiluksia jyvitetään eri perusteiden mukaan, on eri perusteiden mukaan jyvitetty tilukset verrattava keskenään kaupp-arvon tai tuottoarvon mukaan. (KML 196 §.)



Kuva 2. Tiluskuviointia (arvoerokuviointia) toimituskartalla (numerot 1-11 ovat kuvionumeroita ja numerot 22-27 ovat puuston arvokohteiden numeroita). Lähde MML/JAKOkii-koulutus. Pohjakartta (C) Maanmittauslaitos lupanro 51/MML/10

Laajassa toimituksessa, jonka kohteena on eri käytössä olevia tiluksia, on yleensä tarkoituksenmukaista käyttää eri jyvityspäruusteita. Esimerkiksi niin, että maataloudessa pysyvät tilukset jyvitetään tuottoarvon ja rakennuskäytössä olevat ja ns. raakamaa-alueet jyvitetään kauppa-arvon perusteella. (TMK 1.18.)

Taulukko 1. Kuvan 2 tiluskuviointia vastaava jyvitystaulukko(lähde MML/JAKOkii-koulutus)

Arvokohteet

Arvokohteet:

Valitut/kaikki: 11/11

Muotoilu: Jyvitys ja peruste

Tunnus, arvo-osalaji, pinta-ala (ha), jyväluku, jyvitysarvo

1	Kivennäispelto	1,3323	90	119,91
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
2	Kivennäispelto	2,7427	90	246,84
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
3	Kangas, OMT	1,0904	76	82,87
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
4	Kangas, OMT	2,7288	76	207,39
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
5	Kangas, MT	2,1750	66	143,55
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
6	Kangas, MT	7,4839	66	493,94
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
7	Kangas, MT	1,3204	70	92,43
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
8	Rakennusalue	0,7190	100	71,90
	Jyvityisperuste - Tuottoarvo			
9	Korpi, Ko	0,9723	46	44,73
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
10	Tie	0,4087	0	0,00
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			
11	Tie	0,3246	0	0,00
	Jyvityisperuste - Kestävä tuottokyky			

Valitse

Näytä...

Paikanna

Korosta

Tulosta lista...

Ikkuna

Ohje

Sulje

Laissa ei ole tarkemmin määritelty mitä kestävällä tuottokyvyllä tarkoitetaan ja miten se poikkeaa tuottoarvoperusteisesta jyvityksestä. Ilmeisesti tarkoituksena on ollut välttää maa- ja metsätalouden harjoittamiseen käytettävien tilusten jyvityksessä sellaisia tekijöitä, jotka vaikuttavat hetkellisesti tiluksen tuottoon (esim. lannoitus, kasvivalinnat). Jyvityksessä tulisi siten huomioida vain pysyviä, tai pitkäaikaisesti vaikuttavia tekijöitä (esim. pellon luontaiset ominaisuudet). (TMK 1.18.)

Tuottoarvolla tarkoitetaan nykykäytön tai käyttömahdollisuuksien perusteella arvioitun tuoton pääoma-arvona määritettyä käypää arvoa. Suomen liittyttyä Euroopan Unioniin vuonna 1995 maatalouden tukipolitiikassa on tapahtunut selviä muutoksia, jotka heikentävät tuottoarvon luotettavuutta pellon tuottokyvyn mittarina. Aiemmin tuotokseen sidotut tuet ovat muuttuneet pinta-alaperusteisiksi tuiksi, jolloin pellon luontaisen tuottokyvyn vaikutus pellosta saatavaan tuottoon on pienentynyt. Samalla tuotteista saatavat maailmanmark-

kinahinnat ovat tällä hetkellä olleet alhaiset. Tästä johtuen tuottoarvojen ero hyvä- ja huonotuottoisen pellon välillä on kaventunut. (TMK 1.18.)

Euroopan Unionissa peltokasvien CAP-tukea maksetaan pääsääntöisesti vain lohkoille, jotka ovat olleet viljelyksessä vuonna 1991. Tuen määrä on vahvistettu viljakasvien osalta kunkin tukialueen laskennallisen keskisadon mukaan. Öljykasvien tukitaso määräytyy laskennallisen keskisadon ja EU:n keskimääräisen satotason perusteella. Tukien suuruuteen vaikuttaa kunkin viljelijän valitsema kesannointijärjestelmä. CAP-tukikelpoisuutta voidaan poikkeuksellisesti anoa sellaisille lohkoille, jotka on raivattu vuosina 1992–1994 maataloushallinnon luvalla tai jotka ovat uusjaossa jakosuunnitelman perusteella annettu omistajalle vuosina 1994–1998. (TMK 1.18.)

Jyvityksen kannalta ongelmallisinta on se, voidaanko EU:n maksamat tuet katsoa pitkäaikaisesti vaikuttaviksi tekijöiksi. Tukimäärät ilmoitetaan yleensä vain kahdelle ehkä kolmelle seuraavalle vuodelle etukäteen, jolloin pidempiaikaisten esim. 10 vuodelle sijoittuvien tuottojen ennakoiminen on hyvin vaikeaa. Tukiehdot viljelykasvia ja kesannointia ajatellen saattavat muuttua hyvinkin radikaalisti siirtymäaikojen jälkeen. Yleiset kehitystrendit tulisi myös ottaa huomioon (mm. maailmanmarkkinahintojen kehitys). (TMK 1.18.)

Mikäli EU-tuet katsotaan pitkäaikaisesti pellon tuottoon vaikuttaviksi tekijöiksi, jyvityksessä voidaan tukien osuus huomioida esim. pellon tuottokykyyn vaikuttavina erikoistekijöinä tai tukikysymys voidaan käsitellä erillisenä tilinä. (TMK 1.18.)

Yleensä jyvityksessä otetaan huomioon maapohjan tai vesialueen arvo ilman siihen liittyviä ainesosia. Poikkeuksena metsätalouteen käytettävän metsän osalta jyvityksessä otetaan huomioon metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla (tuottopuusto). Jyvitys voidaan esittää suhdelukuna tai euromääräisenä raha-arvona. Tiluksen jyväluku ilmoitetaan kokonaislukuna pinta-alayksikköä kohti. Tiluksen jyvitysarvo on jyväluku kerrottuna pinta-alalla. (TMK 1.18.)

Jyvitys voidaan suorittaa esimerkiksi asteikolla 0-100, jolloin jyväluku 100 vastaa paikkakunnan parhaan pellon jyvälukua.

Jyvitystä täydennetään tilikorvauksilla. Tämän vuoksi jyvityksessä käytetty arvohetki ja olosuhteet on kirjattava toimitusasiakirjassa selostettaviin jyvityksen perusteisiin. Sen mukaan, mihin olotilaan jyvitys nojautuu (edeltänyt/jälkeinen), voidaan säädellä toimituksen aiheuttaman arvonnousun jakautumista tilojen kesken. Erityisesti viljellyn maan ja erityiskäytön perusteella arvioitavien tilusten osalta on harkittava tapauskohtaisesti, mikä osa arvioinnista hoidetaan jyvityksessä ja mikä jää tilikorvauksiin. (TMK 1.18.)

Jyvitystekniikka

Jos kaikki tiluslajit on sijoitettu samaan jyvälukuasteikkoon, kysymyksessä on sarjajyvitys. Jos esim. viljelykset ja metsätilukset ovat eri asteikossa, puhutaan erillisjyvityksestä.

Toimitusmiehet päättävät jyvityspäätöksiä ennen jyvitystä pidettävässä toimituskokouksessa. Varsinainen jyvitystehtävä jaetaan mallitilusten jyvitykseen ja yksityiskohtaiseen jyvitykseen. Mallitilusten jyvityksessä toimitusalueelta valitaan eri tiluslajeja edustavia tiluskuvioita, jotka jyvitetään keskenään mahdollisimman oikeaan arvosuhteeseen. Yleensä se tapahtuu siten, että ns. päämallitilukseksi valitaan jokaisesta tiluslajista jaettavan alueen keskinkertaisia olosuhteita sekä luontaisessa että taloudellisessa mielessä parhaiten edustavat tiluskuviot. Kysymys ei ole yksinomaan kunkin tiluslajin keskimääräisestä arvosta vaan myös siitä, että tiluksen arvo koostuu tasapainoisesti eri arvotekijöistä. Päämallitiluksena ei näin ollen sovi käyttää esim. luontaisesti hyvää, mutta muotonsa tai kokonsa puolesta epäedullista tiluskuvioita, vaikka tämä eri tekijäin yhteisvaikutuksesta likipitään vastaisikin tiluslajin keskimääräistä arvoa. Päämallitilusta valittaessa on tärkeintä, että ko. tilus paikallisten olosuhteitten valossa mahdollisimman hyvin edustaa omaa tiluslajiaan. Vain siten se voi muodostaa perustan jaettavan alueen tiluslajien arvosuhteiden määrittämiselle. (Wiiala 1976, s. 243, 245).

Muiden mallitilusten erottelussa pyritään siihen, että ne tiluslajiansa puitteissa muodostaisivat vankan ja käyttökelpoisen rungon yksityiskohtaiselle jyvitykselle. Siinä mielessä niiden tulee tilustyyppinsä ja sijaintialueensa puitteissa edustaa keskinkertaisia olosuhteita samalla tavalla kuin päämallitilukset vastaavat tiluslajiansa puitteissa koko jaettavan alueen normaaleja oloja. Keskinkertaisuudesta on se huomattava etu, että yksityiskohtaisessa jyvityksessä määritettävät poikkeamat muodostuvat tasaisimmiksi ja samalla helpommin arvioitaviksi kuin jos mallitilukset edustaisivat joitakin ääriarvoja. (Wiiala 1976, s. 245) Mallitilusten jyvityksen perusteella laaditaan lopulliset jyvitystaulukot ja suoritetaan muiden jyvitettyjen tilusten arviointi.

Yksityiskohtaisessa jyvityksessä tilukset sijoitetaan näin saatuun arvoasteikkoon. Vaikka mallitilusten jyvityksestä tai runkojyvityksestä ei laissa ole määräyksiä, mallitilusten jyvitys on tarpeen laajemmissa toimituksissa. Tällöin pystytään parhaiten huomioimaan jyvityksen kohteena olevan alueen erilaiset osat ja olosuhteet.

Pelto- ja metsätilusten jyvityksen kanssa rinnakkaisena toimenpiteenä kannattaa suorittaa halkomisalueen erityisarvojen inventointi ja samalla päättä siitä, otetaanko erityisarvot huomioon jyvityksessä vai korvataanko ne erikseen tilikorvauksina.

Pellon jyvitys

Peltoja ovat uusiutuvan muokkauksen ja lannoituksen kohteena olevat alueet. Tarvittaessa pellot jaotellaan seuraaviin tilustyypppeihin eli peltotyypppeihin:

- 1) kivennäispeltoon (KPe), jossa muokkauskerros ja jankko (pohjamaa) ovat kivennäismaata;
- 2) turvepeltoon (TPe), jossa muokkauskerros on alle 0,3 metriä paksu turvekerros ja jankko on kivennäismaata;
- 3) suopeltoon (SPE), jossa sekä muokkauskerros että jankko ovat turvetta.

Pellot voidaan erotella arvoerokuvioihin (jyvityskuvioihin) esimerkiksi tuotantolohkojaotuksen perusteella. Peltoa jyvitetessä menetellään niin, että jyvityskuvioille määrätään ensin perusjyväluke taulukosta 2 ja 3 sen pysyvien luontaisten ominaisuuksien perusteella. Taulukoissa 2 ja 3 esitettyjen maalajilyhenteiden nimet ja lyhyt kuvaus niiden viljelyominaisuuksista on esitetty liitteessä 1. Tarkemmin maalajeista esimerkiksi Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaustiedot tietokannassa kohdassa Jyvitys/maalajit (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010).

Taulukko 2. Peltojen jyvitystaulukko. Kivennäispellot (lähde MML/Arviointi ja Korvaukset 2010)

Päämaalaji	ruokamullan humusprosentin ollessa											
	alle 3			3 - 6			6 - 12			12 - 20		
	ruokamultakerroksen paksuuden ollessa											
	10	20	30	10	20	30	10	20	30	10	20	30
KHk, Sr, SrMr	31	38	41	38	47	50	47	56	63	56	69	75
Hs	38	44	47	44	53	56	53	63	69	63	75	81
HHk ja HsMr	44	50	53	50	59	63	59	69	75	69	81	88
HkMr, Mt	50	56	59	56	66	69	66	75	81	75	88	94
KHt, HsS, LjS, He, HeS	56	63	66	63	72	75	72	81	88	81	91	97
SMr ja Lj	63	69	72	69	78	81	78	88	91	88	97	100
HtMr, Ht ja As	69	75	78	75	84	88	81	91	94	88	97	100
HHt ja HtS	75	81	84	81	91	94	84	94	97	88	97	100

Maalaji määritetään yleensä viljavuustutkimuksen perusteella. Siitä saadaan selville muun muassa muokkauskerroksen multavuus ja maalaji sekä

jankon maalaji, kemialliset maaperätekijät; happamuus, suolaväkevyys ja ravinteisuus. Pellon maalaji ja ruokamullan paksuus voidaan myös määrittää ottamalla kairalla tai lapiolla maanäyte, josta maalaji määritetään joko sormituntumalla tai silmävaraisesti. Kivennäispellon multavuus määräytyy orgaanisen aineksen pitoisuuden perusteella. Maan savespitoisuus voidaan määrittellä yksinkertaisen kierityskokeen avulla. Yksityiskohtaiset ohjeet maalajin, savespitoisuuden, multavuuden ja turpeen maatumisasteen määrittämiseksi on Maanmittauslaitoksen arviointi- ja korvaustiedot tietokannassa. (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Taulukko 3. Peltojen jyvitystaulukko. Turve- ja suopellot (lähde MML/Arviointi ja Korvaukset 2010)

	turvekerroksen paksuuden ollessa (cm)											
	alle 30			30–50			50–60			yli 60		
	maatumisasteen ollessa											
	r	s	y	r	s	y	r	s	y	r	s	y
Turve- ja suopellot												
St	34	40	37	27	33	30	24	30	27	21	27	23
LSt	41	47	43	34	40	37	31	37	33	27	33	30
CSt	47	53	50	41	47	43	37	43	40	34	40	37
SCt	58	70	64	51	63	57	48	60	54	45	57	50
LCt, Ct, BCt ja Jm	68	80	74	61	73	67	58	70	64	55	67	60

r = raaka

s = sopivasti maatonut

y = ylimaatonut

Jyvitystaulukoista saatua perusjyvälukua tarkistetaan tarvittaessa pellon tuottokykyyn vaikuttavilla erikoistekijöillä. Koska jyvitystaulukossa esitetyt jyväluvut ovat hyvälaatuisille, optimaalisille pelloille, erikoistekijät ovat yleensä jyvälukua alentavia. Taulukossa 4 on lueteltu joitakin pellon tuottokykyyn vaikuttavia tekijöitä.

Tiluksen lopullinen jyväluku saadaan tekemällä peruspistelukuun erikoistekijöistä johtuvat korjaukset. Maanmittauslaitoksen arviointi- ja korvaustiedot tietokannassa on esitetty taulukot, joiden avulla erikoistekijöistä aiheutuvat korjaukset pellon peruspistelukuun voidaan tehdä (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

EU:n vaikutuksen huomioiminen pellon tuottoarvoon valmiiksi taulukoissa on hankalaa, koska tuen määrä muuttuu vuosittain ja se on eri tukialueilla erisuuruinen. Näin ollen suositellaan, että jyvitys suoritetaan perinteisellä tavalla käyttämällä hyväksi vanhoja, edelleenkin käyttökelpoisia jyvitystaulukoita, varsinkin kun uusien taulukoiden tekemiseen tarvittavia kenttäkokeita ei ole mahdollista eikä järkevääkään tehdä. (MML/Arviointi- ja korvaustiedot.)

Erikoistekijöiden vaikutusta arvioitaessa on huomattava, että samaan suuntaan vaikuttavien tekijöiden yhteisvaikutus on jonkin verran pienempi kuin mitä eri vaikutuslajit eriteltyinä edellyttävät.

Taulukko 4. Pellon tuottokykyyn vaikuttavia tekijöitä (lähde MML/Arviointi ja Korvaukset 2010)

Perustekijät	Kuvaus	Vaikutus peruspistelukuun
1) Luontaiset ominaisuudet	<ul style="list-style-type: none"> • maalaji • multavuus eli humuspitoisuus • fysikaaliset ja kemialliset maaperätekijät 	
2) Erikoistekijät	<ul style="list-style-type: none"> • sijainti • koko ja muoto • jankon ja pohjamaan poikkeuksellinen • laatu, esim. happamuus • kivisyys ja lohkaraisuus • kantoisuus ja liekoisuus • haitallinen viettävyys • kumpuileva maasto • hallanarkuus • rajoittuminen metsään tai suohon • valaistussuhteet, varjostus 	+10 %...-20 % 0 %... -38 % + 4 %... -12 % 0 %... -20 % 0 %... -20 % 0 %... -20 % 0 %... -10 % 0 %... -12 % 0 %... -12 % 0 %... - 6 %

Puutarhan ja laitumen jyvitys

Puutarhaksi luetaan hedelmäpuiden ja marjapensaiden kasvattamiseen sekä kasvilavoja varten pysyvästi käytettävät alueet.

Laidun on raivattu ja hoidettu, pääasiassa laiduntamiseen käytetty alue. Poikkeustapauksessa laidun voi olla myös raivaamatonta, luonnonvaraisen

heinä- ja ruohokasvillisuuden peittämää, säännöllisesti laidunnettavaa aluetta tai ilman erityisiä toimenpiteitä heinä- ja ruohokasveja kasvavaa, maataloustuotantoon käytettävää maata.

Puutarhatuotanto katsotaan maatalouden piiriin kuuluvaksi, joten jyvityksen tulee KML 197 §:n mukaan perustua kestäväan tuottokykyyn. Puutarha jyvitetään samalla tavalla kuin viljelty maa. Puutarhan peruspistelukuna voidaan pitää alueen parhaan pellon pistelukua. Laidun jyvitetään myös samalla tavalla kuin viljelty maa. (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Puutarhan jyvityksessä on muistettava, että puutarhaviljely kuuluu EU:n maataloustukien piiriin. Ympäristötuen, LFA:n sekä kasvinviljelyn kansallisen tuen minimiala on 3 ha avomaan puutarhatuotantoa lukuun ottamatta, jossa minimiala on 0,5 ha. Puutarhatuotanto ei saa CAP-tukea. EU ei maksa laidunalueelle peltojen maataloustukea (muuta tukea voi kyllä saada). (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Metsämaan jyvitys

Metsämaalla tarkoitetaan maata, jota käytetään pääasiallisesti puun tuotantoon ja jolla puuston keskimääräinen vuotuinen kasvu normaalissa metsätaloudessa on kiertoaikana vähintään 1 m³ kuorineen. Metsämaihin kuuluu sekä kangasmetsiä että metsäisiä soita.

Metsätalouteen käytettävän metsän jyvityspäätteenä on kestävä tuottokyky. Kestäväan tuottokykyyn perustuvassa jyvityksessä määrätään jyväluku siten, että jyvälukuun sisältyy tiluksen metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto (tuottopuusto) paikkakunnalla. Metsän jyvitysarvo on tällöin suurempi kuin paljaan maapohjan mukainen arvo.

Kiinteistötoimituksessa vaihdettaessa metsätilusta toiseen metsätilukseen tuottopuuston arvon selvittäminen ei ole jyvityksen kannalta tarpeellista. Eri metsätyyppien väliset arvosuhteet ovat lähes samaa riippumatta siitä, onko tuottopuusto otettu huomioon jyvityksessä vai ei. Jos metsätilus vaihdetaan toisen maankäyttölajin kanssa, tuottopuuston arvovaikutus otetaan huomioon tilikorvauksissa (osittelusta poikkeamisen tilissä tai puuttuvan tuottopuuston tilissä). (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Käytännössä metsät jyvitetään metsätyyppien mukaan. Mutta myöhempää puuston lukua ajatellen metsämaa voidaan jyvittää myös puustokuvioittain. Tällöin puustotili on helpompi laatia. Todelliseen puustoon ei jyvityksessä kiinnitetä huomiota, mutta jyvityskuvioiden muodostamisessa voidaan puuston arviointia ajatellen ottaa huomioon puuston kehitysluokkajako.

Eri metsä- ja suotyyppien keskimääräiset jyväluvut paikkakunnalla voidaan laskea seuraavilla tavoilla:

- 1) Aiemmin metsien pinta-alaverotuksessa noudatettujen tuottoperusteiden avulla. Metsien pinta-alaverotuksessa metsäveroluvut perustuivat valtakunnan metsien inventointiin (VMI) ja kuvastavat siten alueen puuston kasvua (katso metsäveroasetus 1208/1991).
- 2) Puuston metsätyyppitöiden kehityssarjojen avulla.
- 3) Metsän arvo -kirjasta (Tapio 2009) saatavien metsämaan maapohjan arvojen avulla. Taulukoissa on esitetty kunkin metsäkeskuksen kohdalla metsätyyppitöiden maapohjan arvot. Näistä saa helposti selville eri metsätyyppien hintasuhteen.

Wiiala (1976, s. 242) on esittänyt metsien ja suotyyppien arvosuhteista jyvitystaulukon (suhdelukuasteikon), jossa mustikkatyyppin keskimääräinen arvo vastaa lukua 100. Koska metsätyyppien arvosuhteiden laskennallisessa määrittämisessä voidaan tulla hyvinkin erilaisiin tuloksiin riippuen käytetystä korkokannasta ja käytettävistä yksikköhinnoista on suhdelluvut Wiialan taulukossa (taulukko 5) esitetty vain likimääräisinä

Taulukko 5. Metsien jyvitystaulukko Etelä-Suomen kasvillisuusvyöhykkeellä (mukaillen Wiiala 1976, s. 242). Kasvupaikkojen luokitus veroluokkiin perustuu metsäveroasetuksen (1208/1991) 6 §:ään

Kasvupaikka/metsätyyppi	Veroluokka	Jyväluku
Lehto	I	160–140
Oravanmarjatyypin (OMT)	I	140–110
Mustikkatyyppi (MT)	I	110–90
Puolukkatyyppi (VT)	II	90–60
Kasvullinen korpi (KI)	III	70–40
Kanervatyyppi (CT)	III	50–30
Jäkälätyyppi (CIT)	III	40–20
Kasvullinen räme (RI)	IV	40–20
Huonokasvuinen korpi (KII)		30–10
Huonokasvuinen räme (RII)		10–5

Perusjyvälukuja korjataan tarpeen vaatiessa kuvioittain puuston kasvuun vaikuttavien erityistekijöiden mukaan. Näistä tärkeimpiä ovat: kallioperäisyys, kivisyys ja louhikkoisuus, soistuneisuus ja vetisyys, haitallinen kaltevuus ja kumpuilevuus, tuulen lumen ja metsäpalon vaikutus sekä tiluksen liikenneasema. Erikoistekijöiden vaikutusta arvioitaessa on huomattava, että samaan suuntaan vaikuttavien tekijöiden yhteisvaikutus on jonkin ver-

ran pienempi kuin mitä eri vaikutuslajit eriteltyinä edellyttävät (Wiiala 1976, s. 243; katso MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Metsän jyvitysmenettelyä täydennetään puuston arvioinnilla. Puustokorvausten arvioinnissa voidaan jyvitykseen sisällytynyt puusto vähentää suoraan puustotilissä tai se voidaan ottaa huomioon erillisenä puuttuvan tuot-topuuston tilissä.

Kitu- ja joutomaan jyvitys

Kitu- ja joutomaaksi luetaan laatunsa tai käyttömahdollisuutensa perusteella tuottamattomiksi tai vähätuottoisiksi katsottavat metsätilukset sekä muut kuin vähäiset yksityiset tiet ja valtaojat (KMA 54 §).

Kitumaaksi luokitellaan metsätaloustuotannossa olevat suot, kiviperäiset tai kallioiset maat, hietikot tahi laki- tai tunturimaat, joiden vuotuinen kasvu normaalissa metsätaloudessa on kiertoaikana 0,10–0,99 km³/ha kuori-neen. Metsätalouden joutomaita ovat alueet, joiden vuotuinen kasvu on alle 0,10 km³/ha. Joutomaaksi luetaan myös metsämaalla olevat yli 10 metriä leveät voimansiirtolinjojen johtoauekat.

Kitu- ja joutomaiden jyväluvun määrittämisessä otetaan huomioon tiluk-sen käyttömahdollisuudet. Kitu- ja joutomaat jyvitetään joko metsätalous-tuoton tai muun tuoton perusteella. Joutomaalla saattaa olla huomattavaa-kin arvoa esim. metsästysmaana, virkistysalueena tai turvetuotantoalueena. (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Joutomaista vähäiset tilustiet ja ojat luetaan ympäröivään maankäyttöla-jiin. Vähäisenä tilustienä pidetään alle 3 metriä leveää tietä ja vähäisenä valtaojana alle 2-3 metriä leveää ojaa. Leveämmät tilustiet ja ojat jyvitetään yleensä nollan arvoiksi, koska niiden aiheuttaman hyödyn katsotaan tul-leen huomioiduksi viereisen arvokkaamman maankäyttölajin jyvityksessä. (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Erityismaan jyvitys

Erityismaaksi katsotaan tilus, jolla on yleisesti erityisarvoa rakentamiseen, maa-ainesten ottoon, virkistykseen tai muuhun erityiseen tarkoitukseen. Tiluksilla yleisesti oleva erityisarvo otetaan jyvityksessä huomioon. Eri-tyismaa jyvitetään kauppa- tai tuottoarvon perusteella. (KML 198.1 §.) Jy-vityksessä pidetään tällöin lähtökohtana sitä käyttötarkoitusta, joka tiluk-sella on tai johon sitä voitaisiin käyttää.

Tilukset jyvitetään maa- ja metsätalouteen tai kalastukseen käytettynä olevan arvon perusteella, jos vain vähäisellä osalla jyvitetävistä tiluksista on erityisarvoa ja se on lisäksi suuri verrattuna em. peruselinkeinojen mu-kaisiin arvoihin nähden. (KML 198.2 §.) Näin meneteltäessä erityisarvon ja jyvityksessä käytettävän arvon erotus korvataan rahana, jolloin lopulliset

tilikorvaukset voivat muodostua korkeiksi mikäli erityisarvo ei jakaannu tasaisesti. Tiluksen jyvittämistä jonkin verran maa- tai metsätalousarvoa korkeampaan arvoon ja tilivaiheessa lopullisen tarkemman arvion ja jyvitetyn arvon eron korvaamista rahana laki ei salli muuta kuin asianosaisten sopimuksesta (Mattila-Heinonen, 1995 s. 33).

Asianosaiset voivat sopia toisenlaisesta jyvitysmenettelystä. Sopimuksen mukaan erityisarvot voidaan esim. jyvittää täydellisesti tai erityisarvoinen tilus voidaan jyvittää sen maa- ja metsätalousarvoa korkeampaan arvoon, jolloin suoritetaan tavalliset tilikorvaukset

Vesialueiden jyvitys

Vesialueiksi luetaan vesilaissa (264/1961) tarkoitetut vesistöt. Vesialueet jaotellaan vesien käyttölajeihin ja käyttötyyppeihin tarpeen mukaan. Vesialueiden jyvityksessä kalastukseen käytettävän tiluksen jyväluku määrätään kestävän tuottokyvyn perusteella (KML 197 §). Tällöin jyvitystä tehtäessä lasketaan kunkin pyyntipaikan arvo sen edellisinä vuosina antaman tuoton perusteella. Muut vesialueen osat voidaan jyvittää niiden käyttöarvon perusteella. Ainostaan vesialueita käsittävässä toimituksessa voidaan vesitulukset jyvittää suhteellisella jyvitysasteikolla. Todellinen vesituluksen arvo saadaan kauppa-arvon tai vuokratuoton perusteella. (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Vesialueella voi olla erityisarvoa esimerkiksi malmin, kiven, saven tai hiekanottoaikkana, joka otetaan KML 198 §:n mukaisesti huomioon. Vesialueella oleva erityisarvo sisällytetään jyvitykseen vain, jos sen arvo ei ole erityisen suuri. Mikäli arvo katsotaan merkittäväksi, toimitaan kuten edellä erityisarvomaan jyvityksen kohdalla on selostettu.

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Myös yhteisalueosuuksien ja yhteisten erityisten etuuksien arvioiminen voi tulla halkomisessa tarpeelliseksi, jos osuudet niihin annetaan jakoperusteesta poikkeavalla tavalla.

Pellon ja metsän arvosuhteen määrittäminen

Pellon ja metsän arvosuhteen tunteminen on tarpeen silloin kun viljelykset ja metsätulukset jyvitetään samaan sarjaan. Tarkoituksenmukaisimmin arvosuhteen määrittäminen tapahtuu metsän päämallituluksen jyvityksen yhteydessä. Ellei varsinaista mallitulusten jyvitystä tehdä, on arvosuhde kuitenkin määritettävä jonkin konkreettisen peltotiluksen ja metsätiluksen osalta, jotka molemmat kohteet edustavat tiluslajiensa puitteissa keskinkertaisia olosuhteita. (Wiiala 1976, s. 245–246.)

Maanmittauslaitoksen arviointi- ja korvaukset tietokannassa on selostettu pellon ja metsän arvosuhteen määrittämisestä kauppa-arvon ja tuottoarvon perusteella. Pellon ja metsän arvosuhdetta voidaan tutkia kauppa-arvoon perustuen esimerkiksi seuraavassa esitettävistä lähtökohdista. (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Pellon kauppahinta paikkakunnalla Etelä-Savossa on 3600 €/ha. Jaettavan alueen pellot vastaavat paikkakunnan keskimääräisiä peltoja. Metsätyypit on suhteutettu omaan sarjaansa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion summa-arvotaulukon (Etelä-Savo) maapohja-arvojen mukaan (Tapiot 2009). Kun metsän arvo tuottopuustoineen oletetaan olevan 5 kertaa maapohjan arvo, saadaan taulukossa 6 esitetyt euromääräiset ja suhteelliset arvot (MML/Arviointi ja korvaukset 2010):

Taulukko 6. Pellon ja metsän arvosuhde kauppa-arvon perusteella

Maankäyttölaji	Metsävero-luokka	Maa-pohja €/ha	Arvo €/ha	Suhteellinen arvo jyvää
Pelto	-	-	3600	90
Metsä	I (OMT)	440	2200	55
	I(MT)	320	1600	40
	II (VT)	230	1150	28
	III (CT)	170	850	22
	IV (R1)	110	550	14

Jyvityksen erityistapauksia

Peruskuvioon luetut tiet, kiviaidat yms. saavat peruskuvion jyväluvun. Jokirantatörmät luetaan tontin kohdalla tonttikuvion jyväärvon ja muualla metsämaihin, jossa sen jyväluku on sama kuin rantaan rajoittuvan metsätiluksen. (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

Käyttöoikeuden tai rasitteen alaisilla tiluksilla periaatteena on ottaa jyvityksessä huomioon tiluksen todelliset käyttömahdollisuudet. Metsämaalla voimansiirtolinjojen johtoukat ja maakaasuputkialue arvioidaan yleensä nollan arvoisiksi. Voimajohtolinjoilla reunavyöhykkeen käytönrajoituksen alainen alue jyvitetään ympäröivää metsämaata alhaisemmaksi. Pellolla kulkevan johdon alapuolinen alue sekä maakaasuputkialue voidaan jyvittää lähes samaksi kuin ympäröivä pelto. (MML/Arviointi ja Korvaukset 2010.)

3.3.7 Kokonaisarviointi

Halkominen voidaan KML 50.2 §:n mukaan toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Lain perusteluissa käytetään hieman toisenlaisia sanamuotoja. Kullekin osakkaalle halkomisessa muodostettava tila vastaa kokonaisarvoltaan hänen omistamaansa osuutta. Arvioimisperusteita yhteisen arvon tai kokonaisarvon määrittämiseksi laissa ei ole (Hyvönen 2008, s. 69.)

Lakitekstiä voidaan tulkita arvioinnin kannalta kahdella eri tavalla. Ensimmäisen tulkinnan mukaan yhteinen arvo voisi olla omaisuusosien yhteenlaskettu arvo. Tällöin kukin laissa lueteltu omaisuusosa on arvioitava ensin erikseen ja omaisuusosien erillisarvojen bruttosumma vastaa osakkaan jakoperusteen mukaista osuutta. Toinen tulkinta on, että yhteinen arvo tarkoittaa osakkaalle muodostettavan tilan kokonaisarvoa ja arviointimenetelmä valitaan sen mukaisesti. Kummatkin laskentatavat antavat saman lopputuloksen silloin, kun arviointi tehdään samalla tavalla erillisarviointina sekä halottavalla tilalla että muodostettavilla tiloilla eikä kokonaisarvon korjausta missään vaiheessa oteta huomioon. (Hyvönen 2008, s. 70; Mattila-Heinonen 1995, s. 39.)

Maanmittauslaitoksen kanta on (Mattila-Heinonen 1995, s. 39; TMK 4.5.11) että arvioinnin lähtökohdaksi on otettava kullekin osakkaalle muodostetun tilan kokonaisarvo. Arviointiteoreettisesti tarkastellen tavoitteena on tällöin käyttää ensisijaisesti kokonaisarvomenetelmää ja sen puitteissa ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmää KML 200.2 §:n mukaisesti. Käytännössä summa-arvomenetelmää pidettäneen luotettavana edustavien vertailukauppojen puuttuessa. Tällöin halottavan tilan vastaava kokonaisarvo ei ole sama kuin halkomisessa osakkaille muodostettavien tilojen kokonaisarvojen summa. (Hyvönen 2008, s. 70.)

Osakkaille muodostettujen tilojen kokonaisarvojen summaa nimitetään jakotilanteessa halottavan tilan kokonaisarvoksi. Kun tämä jaetaan osuuslukujen mukaan, saadaan laskennalliset arvo-osuudet ja arvopoikkeamat. Kun jakosuunnitelmaa tarkistetaan, joudutaan uusien tilojen kokonaisarvot, niiden summat ja osittelu laskemaan uudestaan. Iterointia jatketaan, kunnes päästään tyydyttävään jakotulokseen. Halottavan tilan ennen jakoa ollutta kokonaisarvoa ei välttämättä tarvitse arvioida. Sen likiarvo on kuitenkin avuksi jakosuunnitelman laatimisen alkuvaiheessa. (Mattila-Heinonen 1995, s. 39.)

Kokonaisarvohalkomisen arviointityötä voidaan verrata arviointilausunnon laatimiseen. Siinä on selvitettävä kohteeseen liittyvät tärkeimmät lähtötiedot, oltava selvillä arvioinnin teoreettisista perusteista ja suoritettava arvonnäytäys. Arviointikohteiden lukumäärä vastaa jako-osakkaiden lukumäärää. Arvon määrittäminen on tehtävä aina uudestaan jakosuunnitelman vaihtoehtojen muuttuessa. (Mattila-Heinonen 1995, s. 41.)

Hyvösen (2008, s.70) mukaan kokonaisarvomenetelmä ei toteuta jakoperusteen mukaista halkomista, jos osuudet ovat kooltaan erilaisia. Kauppahintojen mukainen yksikköhinta pienenee kohteen suurentuessa. Hyvin suuren kiinteistön ostaja saa hehtaarinsa säännönmukaisesti halvemmalla kuin samantapaisen pienen kiinteistön ostaja. Halkomisessa ei ole hyväksytty jakoperusteen vastaista ratkaisua, jossa suuren osakkaan saamasta puustosta vähennettäisiin suuri paljousalennus tilikorvausarviointia varten (KKO 11.9.1992 taltio 3065). Vastaavasti kokonaisarvohalkomisessa olisi torjuttava sellainen ratkaisu, jossa suuren osakkaan tilusmäärää lisättäisiin suuren kokonaisarvon korjauksen perusteella.

Hyvösen (2008, s.70) mukaan lakitekstin yhteinen arvo näyttäisi eroavan teoreettisesta kauppa-arvomenetelmän mukaan arvioitavasta kokonaisarvosta siinä, että sisarosuuden ostaja tai muu suuren osuuden omistaja ei voi saada halkomisessa enempää kuin myyjä ja ostaja olisivat saaneet kumpikin erikseen ilman sisarosuuden kauppaa. Kokonaisarvon korjaus ei voi häiritä eikä muuttaa halkomisen jakoperustetta. Kauppa-arvomenetelmän mukainen arviointi kohtaa vaikeuksia juuri monipuolisten, monimutkaisten ja moniongelmaisten kohteiden arvioinnissa, koska juuri näissä tapauksissa puuttuu edustavia vertailukauppoja. Kokonaisarvomenetelmää toisaalta tarvitaan juuri tämäläisissä kohteissa. Tästä syystä Hyvönen (2008, s. 70) toteaa, että suurten ja monipuolisten käyttöyksiköiden arvioinnissa päädyttäneen vastaisuudessakin erillisarvojen yhteenlaskuun, samoin kuin aikaisemminkin.

Kokonaisarvohalkomisessa uudet tilat pyritään muodostamaan asianosaisten toivomusten perusteella. Asianosajilla ja toimitusmiehillä on oltava kuva muodostettavan tilan käyttömahdollisuuksista. Kun arviointi suoritetaan kokonaisarvoon perustuen, on rakennusten käyttö tilan osana otettava huomioon. Jos uusi tila muodostetaan osakkaan toivomuksesta vaikka myyntitarkoitusta varten, saattaa maatalan tuotantorakennuksille löytyä alkuperäisen käyttötarkoituksensa mukaista käyttöä tai siitä poikkeavaa käyttöä esimerkiksi hevostalleina. Toinen osakas olisi jättänyt rakennukset omaan vapaa-ajan käyttöön, eikä hänellä ole silloin tuotantorakennuksille juurikaan käyttöä. (Mattila-Heinonen 1995, s. 40–41.)

3.3.8 Osittelu ja osittelusta poikkeaminen

Kun jakoperuste on määrätty ja jyvitys toimitettu, laaditaan osittelu. Se osoittaa jyvityshalkomisessa sen jyvitysarvon, joka kullekin jako-osakkaalle on jaettavista tiluksista jakoperusteen mukaan annettava. Tarvittaessa osittelu voidaan tehdä maankäyttölajeittain. Kokonaisarvohalkomisessa osittelu osoittaa kullekin osakkaalle tulevan tilaosuuden kokonaisarvon (Majamaa-Markkula 2001, s. 229.)

Halkomisessa kullekin osakkaalle pyritään lähtökohtaisesti muodostamaan hänen osuuttaan vastaava tila kaikista omaisuusosista, kuten pellosista, metsästä, rakennuksista ja muista etuuksista (Hyvönen 2001, s. 261). Käytännössä tämä ei ole yleensä mahdollista ja usein asianomaisetkaan eivät sitä tahdo. Rajojen, teiden ja valtaojien muodostamat tarkoituksenmukaiset tiluslohkot eivät jakaudu täsmällisesti osuuksien mukaan, vaan aluetta voidaan käyttää tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina niitä tarpeettomasti pirstomatta.

Halkomisessa voidaankin poiketa muodostettavalle tilalle jakoperusteen mukaan tulevasta tilusmäärästä tai omaisuuden kokonaisarvosta, jos se on tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi tarpeen. Jyvityshalkomisessa osittelusta poikkeamisen lajeina voidaan erottaa yleispoikkeama ja erillispoikkeama. Yleispoikkeama merkitsee poikkeamista kokonaisjyvitysarvosta eli siis jakoperusteesta ja erillispoikkeama poikkeamista eri maankäyttölajien kesken. Jyvitysarvona ilmaistu poikkeaminen jakoperusteesta muunnetaan tämän jälkeen tilissä rahakorvaukseksi kaupparvomenetelmän mukaan (KML 51.2 §.). Erillispoikkeamaan ei korvata erikseen, koska se korvautuu jakosuunnitelman mukaan toisena omaisuuslajina. Kokonaisarvoon perustuvassa halkomisessa osakkaan saamaa tilan kokonaisarvoa verrataan hänen jakoperusteen mukaiseen osuuteensa. Erotus osoittaa osakkaalle tulevan tai hänen maksettavakseen erääntyvän korvauksen määrän. (Hyvönen 1998, s. 440.)

Jakoperusteesta voidaan poiketa toimitusmiesten päätöksellä ilman osakkaiden suostumusta (KML 51.1 §):

- jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi; ja
- jollei siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa; ja
- jollei minkään muodostettavan tilan tilusmäärä tai tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

Jakoperusteesta saadaan poiketa osakkaiden suostumuksetta kuitenkin enintään 30 prosenttia alle jakoperusteen, jollei jakoperusteesta poikkeaa-

minen aiheuta kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa ja poikkeaminen on tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi välttämätöntä (KML 51.1 §).

Asianosaiset voivat myös sopia osittelusta poikkeamisesta, jos kaikki osakkaat yhtyvät sopimukseen ja se on tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi tarpeen. Asianosaiset saavat sopia suuristakin poikkeamista, jos se on tarpeen tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi. Mutta sopimus poikkeamisesta ei saa tarkoittaa tilanosuuden luovutusta eikä panttioikeuden loukkaamista. Pantinhaltija voidaan tarvittaessa kutsua asianosaiseksi toimitukseen (Hyvönen 2001, s. 262.)

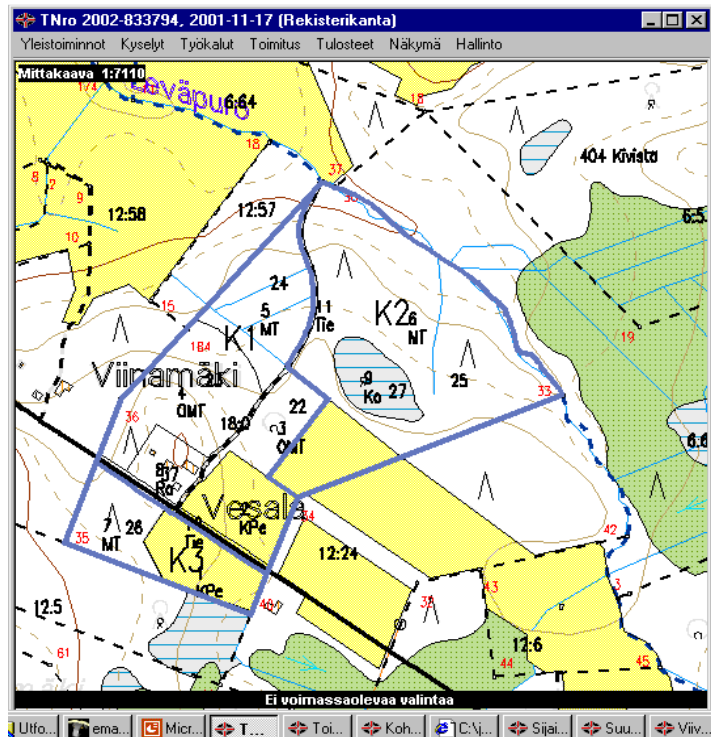
Toimitusmiesten on määrättävä osittelusta poikkeamisesta maksettava tilikorvaus korkoineen talletetavaksi aluehallintovirastoon (AVI), jos se on suuruudeltaan merkittävä ja jos kiinteistön arvo on osittelusta poikkeamisen johdosta siinä määrin alentunut, että kiinteistöön kohdistuva panttioikeuden haltijan oikeus saattaa vaarantua (KML 205.2 §).

3.3.9 Jakosuunnitelma

Halkomisessa laaditaan jakosuunnitelma. Jakosuunnitelman laatiminen on tarkentuva prosessi, joka käynnistyy jako-osakkaiden jakotoiveiden kuulemisella joko jo halkomisen valmisteluvaiheessa tai inventointivaiheessa.

Jakosuunnitelma voidaan laatia laajana, jolloin siinä esitetään jakoperuste, muodostettavat tilat, muodostettavat yhteiset alueet ja tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, yksityiset erityiset etuudet, rasitteet, tieoikeudet sekä halkomisen johdosta maksettavat korvaukset (KML 54.1 §).

Jos halkomisen suorittamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, voidaan jakosuunnitelma laatia suppeana. Tällöin jakosuunnitelmassa päätetään vain tilusten jaosta, yhteisistä alueista ja tilojen osuuksista niihin, erityisistä etuuksista sekä rasitteista ja tieoikeuksista. Korvauksista esitetään suppeassa jakosuunnitelmassa vain alustavat arviot. Lopulliset korvaukset määrätään ja muut halkomisen loppuunsaattamiseksi tarpeelliset toimenpiteet tehdään vasta jakosuunnitelman saatua lainvoiman. (KML 54.2 §.)



C:\jako_data\2002-833794\kohdekuvaus.pdf - Microsoft Internet Explorer

Edellinen Seuraava Pysäytä Päivitä Kattavuus Etsi Suosikit Sivuhistoria Tulosta Muokkaa Keukustelu

Osoite C:\jako_data\2002-833794\kohdekuvaus.pdf

118 %

KOHDEKUVAUS TN 2002-833794

MAANMITTAUSLAITOS Jakosuunnitelma 2002-02-04

Kuopio toimitukset

Sivu 1

K1 Ylivieskala				
TOIVANEN TIMO ANTERO; MEHTÄLÄNTIE 3, 84100 YLIVIESKA				
Muodostuminen				
Yksikkö	Osuus	Omaisuuksosa	Pinta-ala (ha)	Jyvitysarvo
402-403-18-0	1/2			
		Viljelty maa	2,0375	183,0
		Metsämaa	22,9848	1562,0
		Kitu- ja joutomaa	1,4293	11,0
		Erityismaa	0,3595	36,0
		Yhteensä	26,8111	1792,0
				1792
Jyvityskuviot				
Kuvio	Selite	Jyväluke	Pinta-ala (ha)	Jyvitysarvo
2	Kivennäispelto	90	1,4395	130
3	Kangas, OMT	76	1,0898	83
4	Kangas, OMT	76	2,7288	207
5	Kangas, MT	66	2,1750	144
8	Rakennusalue	100	0,7190	72

Valmis

Oma tietokone

Kuva 3. Halkomisen jakosuunnitelma (Muodostettu uudet tilat K1, K2 ja K3). Lähde MML/JAKOkii-koulutus. Pohjakartta (C) Maanmittauslaitos lupanro 51/MML/10

Taulukko 7. Osittelun ja jakosuunnitelman vertailu jyvityshalkomisessa (lähde MML/JAKOkii-koulutus)

Maankäyttölaji	Ennen (ha)	Jälkeen (ha)	Muutos (ha)
Viljelty maa	2,04	1,44	-0,60
Metsämaa	22,98	22,49	-0,50
Kitu- ja joutomaa	1,43	1,04	-0,39
Eritysmaa	0,36	0,72	0,36
Yhteensä	26,81	25,69	-1,13

Maankäyttölaji	Ennen (jyvitysarvo)	Jälkeen (jyvitysarvo)	Muutos (jyvitysarvo)	Muutos (%)
Viljelty maa	183,0	130,0	-53,0	-29,0
Metsämaa	1562,0	1586,0	24,0	1,5
Kitu- ja joutomaa	11,0	5,0	-6,0	-54,5
Eritysmaa	36,0	72,0	36,0	100,0
Yhteensä	1792,0	1793,0	1,0	0,1

Puutavaralaji	Ennen (k-m3)	Jälkeen (k-m3)	Muutos (k-m3)
Mäntytuikki	1287	478	-808
Mäntykuitu	69	0	-69
Kuusituikki	3067	3559	491
Kuusikuitti	583	981	398
Koivutuikki	109	218	109
Yhteensä	5116	5236	120

Toimitusmiehet päättävät jakosuunnitelman tyypistä. Suppean mallin käyttö on suositeltavaa vain poikkeustapauksissa, jos esimerkiksi toimituksen riittaisuuden tai jakosuunnitelman suuren harkinnanvaraisuuden vuoksi jyvityshalkomisessa on tarkoituksenmukaista menetellä siten, että lopullisten korvausten määrääminen ja jaon täytäntöönpano jätetään odottamaan jakosuunnitelman laillistumista. Hyvönen (2001, s. 259) on oikeassa korostaessaan asianosaisten oikeutta saada aina jakosuunnitelmassa selkeä kokonaiskuva sekä jaossa muodostettavien tilojen ulottuvuuksista että siinä suoritettavista tilikorvauksista. Tämä on perusteltua jo siksi, että nykyaikaisessa Maanmittauslaitoksen JAKO -toimitustuotantoympäristössä vaihtoehtoisten jakosuunnitelmien tekeminen asianosaisten ja toimitusmiesten arvioitaviksi on yksinkertaista, nopeaa ja tuotantotaloudellisesti edullista.

Tilusten sijoitus

Tilukset on halkomisessa sijoitettava mahdollisuuksien mukaan siten, että jokainen muodostettava tila saa tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuvan tilussijoituksen (KML 52.1 §). Jos halkominen toimitetaan jyvityshalkomisena, jokaiselle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, jolleivät osakkaat toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi (KML 52.1 §).

Tilukset on jaettava niin, etteivät korvaukset osittelusta poikkeamisesta tai muistakaan syistä tule kohtuuttoman suuriksi (KML 52.2 §). Kaavoitukselliset osittamisrajoitukset ja muut vaatimukset (KML 32–36 §:t) on otettava jakosuunnitelmaa laadittaessa huomioon (KML 53 §).

Uusien tilojen rajasovituksessa on pyrittävä ottamaan huomioon muun muassa seuraavat tekijät (Tenkanen 1986, s. 85–86):

- Peltotuotantolohkojen jakamista on vältettävä.
- Salaojitettujen tai salaojitettavien peltojen ojaot pyritään säilyttämään mahdollisimman ehjinä kokonaisuuksina. Jos niitä joudutaan jakamaan, raja sijoitetaan ojastojen yhtymäkohtiin tai, jos tämä ei ole mahdollista, suurimman kaltevuuden suuntaan.
- Jos pelto jää avo-ojitetuksi, raja pyritään sijoittamaan lohkon puituussuunnassa kulkevaan ojaan.
- Teiden kohdalla rajat pyritään sijoittamaan tiealueen reunoihin. Valtaojien kohdalla rajat pyritään sijoittamaan ojan keskiviivalle.
- Metsäalueilla rajat pyritään sijoittamaan leimikoita pysyväisluonteisesti erotteleviin maastokohtiin ottaen huomioon metsätiet, valtaojat ja puuston juontosuunnat. Kuivilla metsätalousmailla rajat sovitetaan lähinnä maaston korkeus- ja kaltevuussuhteiden mukaan ja huolehditaan kunkin palstan rajoittumisesta tiehen. Yleensä on edullista määrätä ensin rajojen kulku vedenjakajajarjanteilla ja sitten jakoperusteen mukaan sivurajojen paikat.

Jos halkomisen kohteena olevasta alueesta tai sen käytöstä on voimassa ennen toimituksen vireilletuloa tehty yksityisoikeudellinen sopimus, toimitus on pyrittävä tekemään niin, että sopimusta voidaan noudattaa, jollei toimituksen lopputulos tämän johdosta tule epätarkoituksenmukaiseksi tai sopimuksen huomioon ottamisella loukata toisten asianosaisten oikeutta (KML 183 §). Toimituksessa määrätään tällaisen sopimuksen voimaan jäämisestä, lakkaamisesta, lunastamisesta tai muusta järjestämisestä ja siitä johtuvista korvauksista (KML 65 §; TMK 4.5).

Jos halkomisen kohteena olevasta tilasta on luovutettu määräala, se on lohkottava. Lohkominen on rekisteröitävä ennen jakosuunnitelmasta tehtävää lopullista päätöstä, jos se ei merkittävästi viivästytä jaon toimittamista eikä ole muutakaan erityistä syytä lohkomisen suorittamatta jättämiseen (KML 37.1 §). Jos määräala on luovutettu jonkun osakaahan osuudesta, se on luettava hänen tilaosuuteensa. Tällöin lohkominen suoritetaan vasta, kun jakosuunnitelma on laillistunut ja halkomalla muodostetut tilat on rekisteröity (KML 37.2 §).

Vanha talouskeskus

Vanhan talouskeskuksen ympärille muodostettavan tilan saajaa ratkaistaessa etusijaan vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa sitoumukset osallistua uuden talouskeskuksen perustamisesta toiselle osakkaalle aiheutuvien kustannusten maksamiseen, viljelyn jatkaminen vanhasta talouskeskuksesta käsin ja tähän liittyvät asumistarpeet, osakkaan mahdollisuudet hyödyntää vanhan talouskeskuksen rakennuksia sekä toisen osakkaan muualla omistama hänen tarvettaan vastaava talouskeskus (Hyvönen 2001, s. 260).

Arpominen

Jos halkomisessa muodostetut tilat voidaan yhtä hyvin antaa useammalle osakkaista eivätkä nämä osakkaat sovi, kenelle heistä mikin tila on tuleva, asia ratkaistaan arvalla (KMA 28 §).

KKO 1973 II 74. Kun halkomisen jako-osakkaista eräs oli pitkään asunut ja jakoehdotuksen esittämisen aikaan edelleenkin asui halottavan tilan talouskeskukseen kuuluneessa asuinrakennuksessa, hänellä katsottiin olevan etuoikeus saada se toimituksessa muodostetuista tiloista, jolla sijaitsi tuo asuinrakennus ja jonka osalta ei siis ollut ratkaistava arpomalla, kenelle jako-osakkaista se oli annettava.

Yhteiset alueet

Kiinteistötoimituksessa on aina todettava, mihin yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin muodostetuilla kiinteistöillä on osuutta ja mikä on kullekin kiinteistölle kuuluvan osuuden suuruus (152.1 §). Tämä koskee yhteismetsäosuuttakin (KML 153 §).

Halottavaan kiinteistöön kuuluva osuus yhteiseen maa-alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka sille yksityisesti kuuluva erityinen etuus annetaan yhdelle halkomisessa muodostetuista kiinteistöistä, jollei osuuden tai etuuden jakaminen usean halkomisessa muodostetun kiinteistön kesken ole kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukaista taikka jolleivät asianosaiset jakamisesta sovi (KML 150.1 §).

Halkomisessa yhteismetsäosuutta ei saa jakaa niin, että minkään yhteismetsäosuutta saavan kiinteistön osuus alittaa kyseisen yhteismetsän ohjesäännössä mahdollisesti määrätyn pienimmän sallitun osaluvun (TMK 4.5).

Halottavan kiinteistön osuus yhteiseen vesialueeseen jaetaan muodostettavien kiinteistöjen kesken toimituksessa noudatetun jakoperusteen mukaan, jolleivät asianosaiset toisin sovi (KML 150.1 §).

Kiinteistön vesialue erotetaan halkomisessa muodostettavien kiinteistöjen yhteiseksi, jollei sen jakamiseen ole erityistä syytä (KML 155 §).

Halkomisessa saadaan asianosaisten sopimuksesta yhden tai useamman kiinteistön yksityisiä tiluksia käsittävä alue muodostaa kiinteistöjen yhtei-

seksi alueeksi, jos se on näille kiinteistöille tarpeellinen. Yhteistä aluetta ei kuitenkaan saa muodostaa yhteismetsää, tietä eikä valtaojaa tai muuta veden johtamista varten. (KML 132.1-2 §)

Halkomisessa voidaan, jos se on tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saavuttamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa, ilman asianosaisten sopimusta erottaa yhteiseksi (KML 156 §):

- 1) autojen pitämistä, venevalkamaa tai laituria varten tarpeellinen alue;
- 2) veden ottamista tai patoamista varten tarpeellinen alue;
- 3) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun maa-aineksen ottamista varten tarpeellinen alue; sekä
- 4) yhteisen vesialueen tai yhteisenä erityisenä etuutena olevan kalastusoikeuden käyttämistä varten tarpeellinen maa-alue.

Yhteistä aluetta ei kuitenkaan saa muodostaa, jos se tarve, jota varten alue tulisi muodostettavaksi, voidaan yhtä hyvin tyydyttää perustamalla rasite.

Jos asianosaiset siitä sopivat, on muinaisjäännös suoja-alueinen erotettava maanmittaustoimituksessa osakkaiden yhteiseksi alueeksi (Muinaismuistolaki 295/1963, 6.2 §).

Edellä mainitut sopimukset osuudesta yhteisiin alueisiin ja etuuksiin ovat kaikkien asiainosaisten määräämistoimia (Hyvönen 1998, s. 396).

Yhteismetsä

Halkomisessa voidaan muodostaa yhteismetsä toimituksessa muodostettaville kiinteistöille halottavan kiinteistön alueesta tai alueen osasta KML:n 10 luvussa säädetyssä järjestyksessä, jos kaikki halottavan kiinteistön osakkaat sopivat asiasta, taikka milloin halkomista hakenut kiinteistön omistaja sitä pyytää (Yhteismetsälaki (109/2003), 5 §; KML 98.2 §).

Rasitteet

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus (KML 154 §):

- 1) talousveden ottamiseen;
- 2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
- 4) viemärijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johdotoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

- 6) autojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
- 7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä
- 11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

Rasite saadaan perustaa, jos rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Jos kuitenkin rasitteen perustaminen on tarpeen halkomisen suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, saadaan edellä 1–8 ja 11 kohdassa tarkoitettu rasite perustaa ilman asianosaisten sopimusta toimituksen alaisella alueella. (KML 156 §.)

Jos rasiteoikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa määräaikaisena rasitteena. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä. (KML 154.2 §.)

Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 75 §:ssä tarkoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu. Sama koskee MRL:n 91.2 §:n mukaisia yleisiä alueita. (KML 154a §.)

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla 154.1 §:n 11 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa (YksTL, 358/1962) tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. Jos asianomaisen kiinteistön omistaja

pyytää, on kiinteistötoimituksessa ratkaistava tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen. (KML 156.3 §.)

Kiinteistön omistajan vaatimuksesta voidaan kiinteistön hyväksi perustaa tarpeellinen kulkuyhteys sellaiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on rasiteoikeus tai erityinen etuus, sekä sellaiselle yhteiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on osuus, noudattaen soveltuvin osin, mitä edellä sanottiin (KML 156.4 §).

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan halkomisessa poistaa tai siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tahi antaa uusia rasitteen käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä KML 160–161 §:ssä säädetys-
sä järjestyksessä.

Jakosuunnitelman käsittely

Jakosuunnitelma laaditaan toimituskartalle, mikä osoittaa muun muassa arvokohdejaotuksen ja uuden kiinteistöjaotuksen. Jakosuunnitelmaan liittyy myös selitelmäosa eli toimituskirja. (KMA 52.1 §; TMK 4.5.)

Jakosuunnitelmassa esitetään jakoperuste, muodostettavat tilat, muodostettavat yhteiset alueet ja tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, yksityiset erityiset etuudet, rasitteet, tieoikeudet, sekä toimituksessa maksettavat korvaukset. (KML 52.1 §).

Asianosaisen jakotoiveiden pohjalta laaditaan ensin alustava jakosuunnitelma. Alustava jakosuunnitelma ja sen perusteet on selostettava kokouksessa asianosaisille ja heille on varattava mahdollisuus tutustua jakosuunnitelmaan ja tehdä sitä koskevia muistutuksia. Vaadittaessa tai tarpeen mukaan on uusien palstojen sijainti osoitettava myös maastossa. Muistutusten käsittelyn jälkeen tehdään päätös siitä, miten halkominen toimitetaan (loppullinen jakosuunnitelma), ja saatetaan halkominen loppuun. (KMA 52.2 §; KML 54.1 §.)

Jakosuunnitelma tai vaihtoehtoiset jakosuunnitelmat ja niihin liittyvät inventointi- ja arviointitiedot sekä perusteet on syytä lähettää asianosaisille jatkokokouksen kokouskutsun yhteydessä, jotta asianosaisilla on riittävä aika perehtyä jakosuunnitelmaan. Kokouskutsussa pyydetään asianosaisia tekemään mahdolliset muistutukset suunnitelman/suunnitelmien johdosta jo ennen jatkokokousta. Tällä pyritään varmistamaan se, ettei toimitusta jouduta siirtämään siksi, ettei asianosaiselle olisi varattu riittävää aikaa jakosuunnitelmaan perehtymiseen ja muistutusten antamiseen. (TMK 4.5.)

Tilushalkomisessa korvauksista voidaan jakosuunnitelman yhteydessä esittää vain alustavat arviot, jos se on halkomisen suorittamisen kannalta tar-

koituksenmukaista. Tällöin lopulliset korvaukset määrätään jakosuunnitelman laillistumisen jälkeen toimituksen loppukokouksessa. (KML 54.2 §.)

Asianosaisia on pyydettävä antamaan muodostettaville tiloille nimi. Nimeämisestä voidaan päättää jakosuunnitelman yhteydessä tai toimituksen loppukokouksessa. Asianosaiset voivat sopia mille tilalle annetaan emätilan nimi vai annetaanko millekään. (KMA 56 §.)

3.3.10 Tilojen muodostaminen

Yhteishalkomisessa osakkaan osuudet kahdesta tai useammasta tilasta voidaan yhdistää, jos osakas sitä pyytää. Osuuksien yhdistämisen edellytyksistä on lisäksi voimassa, mitä kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksistä säädetään. (KML 48.2 §.) Tällöin osakkaalle voidaan muodostaa yksi tila useamman tilan osuuksista (KMA 27 §).

Jos jakosuunnitelmasta on annettu muutoksenhakulupa toimituksen kestäessä (kokonaisarvohalkominen) tai kun tilushalkomisen jakosuunnitelmassa ei anneta lopullista päätöstä korvauksista, laillistuu jakosuunnitelma, kun valitusaika on kulunut umpeen tai valitusasia ratkaistu. Tällöin muodostetut kiinteistöt voidaan rekisteröidä ennen toimituksen lopettamista (KML 54.3 §). Muutoin jakosuunnitelma laillistuu, kun toimitusta koskeva valitusaika on kulunut umpeen tai valitusasia ratkaistu (KML 284 §).

3.3.11 Tilikorvaukset

Jos halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaudu muodostettavien tilojen kesken jakoperusteen mukaan, maksetaan erotuksesta korvaus rahassa toimituksessa tehtävissä tileissä (KML 51.2 §). Tilukset on kuitenkin pyrittävä jakamaan niin, etteivät korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi (KML 52.2 §). Halkomisessa voi tulla käsiteltäväksi tilikysymyksenä omaisuuskorvaus (kohteenkorvaus), haitan- ja vahingonkorvaus sekä kustannustenkorvaus.

Tilikorvaukset tutkitaan ja ratkaistaan viran puolesta, vaikka korvausta ei olisi vaadittu (KML 201.1 §). Saapuvilla olevat asianosaiset, joita tilikorvaus koskee, saavat kuitenkin sopia korvauksen määrästä ja muista korvaukseen liittyvistä kysymyksistä (esimerkiksi siitä, ettei tiettyä tiliä tarvitse tehdä). Sopimuksella ei kuitenkaan saa loukata kenenkään oikeutta. (KML 201.2§.) Vuonna 1999 tehdyn selvityksen mukaan puustotili tehtiin noin 30 %:ssa, rakennustili noin 20 %:ssa, erityisarvon tili noin 10 %:ssa ja osittelusta

poikkeamisen tili noin 5 %:ssa halkomisten kokonaismäärästä (Vitikainen 1999).

Jyvityshalkomisessa kiinteistö jaetaan maapohjan arvoa kuvaavan jyvityksen mukaan. Muut omaisuusosat saattavat jakaantua jakoperusteen vastaisesti. Lisäksi maapohjan osaltakin saatetaan järkevän tilussijoituksen vuoksi poiketa jakoperusteen mukaan tulevasta tilusmäärästä. Yleisimmät tässä tapauksessa käsiteltävät omaisuuskorvaukset ovat (korvauseruste KML 51.2 §): korvaus jakoperusteesta poikkeamisesta, puustokorvaus, puuttuvan tuottopuuston korvaus, rakennuskorvaus, korvaus tiluksen tavanomaiseen tuottokuntoon saattamisesta ja erityisarvon korvaus.

Tilivaiheen arviointeihin ja asiakirjojen tekoon on jyvityshalkomisessa useita vaihtoehtoisia tapoja (MML/Arviointi ja korvaukset 2010).

Ensimmäisessä vaihtoehdossa tarkastellaan kunkin tilan jakoon luovuttamaa ja saamaa omaisuutta. Maapohjan arvoksi katsotaan jyvityksen rahaksi muutetut arvot (metsän maapohja ilman tuottopuuston arvoa). Puusto ja muu omaisuus arvioidaan käypinä arvoina. Tilikorvaus muodostuu jakoon luovutetun ja jaossa saadun omaisuuden erotuksena.

Toisessa vaihtoehtoisessa tavassa tarkastellaan jaettavaa omaisuutta tilikohdaisesti (puusto, rakennukset, viljelyskunto jne.). Jakoperusteesta poikkeamisen tilissä otetaan huomioon jyvitykseen sisällytetty tuottopuusto. Jakoperusteesta poikkeamisen tili on tehtävä aina, kun tuottopuustoinen jyvitettyä metsää vaihtuu muuhun maahan, vaikka kokonaispoikkeamaa ei tapahtuisikaan. Tämä laskentatapa on ohjeistettu JAKO-tietojärjestelmän avulla suoritettavaan menettelyyn.

Kolmannessa vaihtoehdossa omaisuus käsitellään kauttaaltaan erillistileinä. Osittelusta poikkeaminen otetaan laskelmiin mukaan kokonaispoikkeamana, josta syystä on erikseen käsiteltävä pellon ja metsän vaihtumisesta johtuvat tuottopuuston jakaantumiset puuttuvan tuottopuuston tilissä. Tämä vaihtoehto on ollut yleisesti käytetty, mutta laskentamenettelyn selostaminen asianosaisille on vaikeaa.

Kokonaisarvohalkomisessa kullekin jako-osakkaalle pyritään muodostamaan sellainen tila, jonka omaisuusosien yhteinen arvo vastaa kokonaisarvoltaan osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Tästä syystä kokonaisarvohalkomisessa joudutaan käsittelemään yleensä ainoastaan jakoperusteesta poikkeamisesta johtuvat korvaukset. Koska tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen saavuttaminen on myös kokonaisarvohalkomisessa keskeinen tavoite (KML 52.1 §), voidaan esimerkiksi arvokkaan rakennuskokonaisuuden osalta kuitenkin joutua tilanteeseen, jossa sen jakaminen jakoperusteen mukaan on mahdotonta.

Jakoperusteesta poikkeamisen korvaus

Kun halkominen on perustunut tilusten kokonaisarvoihin, verrataan kun-kin osakkaan saamien tilusten ja niihin liittyvien muiden omaisuusosien kokonaisarvoa (KML 50.2 § = yhteinen arvo) siihen osuuteen, joka hänelle jakoperusteiden mukaan kuuluisi osakkaiden saamien kokonaisarvojen summasta ja mahdollinen arvoero maksetaan jakoperusteesta poikkeami-sen korvauksena.

Kun halkominen on perustunut jyvitykseen, on jakoperusteesta poikkeami-nen arvioitava korvauspäätöksen ajankohdan mukaisena raha-arvona. Jakoperusteesta poikkeamisen tililaskelma voidaan tehdä joko maankäyttölajeittain (erikseen viljelty maa, metsämaa, kitu- ja joutomaa sekä erityis-maa) tai jyvitysarvojen kokonaispoikkeamien perusteella. Laskentatapojen erojen taustana on metsämaan jyvitykseen liittyvä tuottopuuston huomi-onottaminen ja sen päällekkäisyys puuston inventoinnin kanssa. Lasken-tatavat antavat myös toisistaan poikkeavan tuloksen jakoperusteesta poik-keamisen tilissä, mutta eri tilien toisistaan poikkeavan jatkokäsittelyn vuoksi ne johtavat samaan lopputulokseen tilien yhdistelmässä. (TMK 4.5.)

Arvioitaessa jakoperusteesta poikkeaminen maankäyttölajeittain, laske-taan jakosuunnitelma tavallaan uudestaan sellaisella jyvitysasteikolla, jossa metsämaan, kitumaan ja joutomaan osalta on mukana vain maapohja. Vaikka jyvitysvaiheessa (jakosuunnitelmaa varten) jyvitysasteikko on yhte-näistetty, arvioidaan tilivaiheessa metsän arvo uudestaan määrittämällä metsäjyvän arvo pelkän maapohjan jyvän arvona. Aikaisemmassa vaiheessa metsälle annetut maapohjan arvoa korkeammat jyvitysarvot olivat tarpeen vain jakosuunnitelmaa varten. Muille tiluksille määritetään perusjyvän ra-ha-arvo (tavallisesti peltojyvän raha-arvo).

Jos jakoperusteesta poikkeaminen taas arvioidaan jyvitysarvojen koko-naispoikkeaman perusteella, käytetään tilissä yhtä yhtenäistä jyvän hintaa. Jos tällöin tuottopuustoperusteisesti jyvitettyä metsämaata vaihtuu muihin maankäyttölajeihin, on tuottopuuston huomioonottaminen jyvityksessä purettava puuttuvan tuottopuuston tilissä. Puuttuvan tuottopuuston tili voidaan tehdä erillisenä tai liittää puustotilin käsittelyn yhteyteen. (TMK 4.5.) Jos esimerkiksi osakas A on saanut jyvitysarvoa 100 jyvää alle ositte-lun (kokonaispoikkeama) ja jyvän hinta on 50 €/jyvä, hänen on saatava korvausta jakoperusteesta poikkeamisesta 5000 €.

Pellon jyvän raha-arvo voidaan määrittää arvioimalla tyypillisen jaossa ol-leen pellon käypä hehtaarihinta, joka sitten jaetaan pellon jyväluvulla. Met-sämaan maapohjan raha-arvot saadaan vastaavasti jakamalla metsätyypin maapohjan arvo metsätyypin jyväluvulla.

Esimerkki.

Pellon kauppahintaperusteinen arvo on 4500 €/ha ja vastaava jyväluku 90. Peltojyvän arvo on siten $4500 \text{ €} / 90 = 50,00 \text{ €}$. Jos oravanmarjatyypin (OMT) metsämaapohjan arvo on 440 €/ha ja saman metsätyypin arvo tuottopuustoineen on viisinkertainen eli 2200 €/ha ja suhteellinen jyvitysarvo 56 jyvää (metsämaina jyvitettyjen tilusten keskimääräisenä maapohjan arvona voidaan pitää 10–20 % metsän keskimääräisestä tuottopuuston sisältävästä arvosta, katso MML/Arviointi ja korvaukset 2010), voidaan päätellä, että:

- 1) metsämaapohjan jyvän arvo on $440 \text{ €} / 56 = 7,86 \text{ €} / \text{jyvää}$ ja
- 2) tuottopuuston jyvän arvo $(2200 \text{ €} / 56) - 7,86 \text{ €} = 31,43 \text{ €} / \text{jyvää}$.

Jos taas harkitaan, että maapohjan taulukkoarvoon 440 €/ha on syytä tehdä summa-arvomenetelmän mukainen 20 %:n arvonalennus, saadaan metsämaapohjan jyvän arvoksi $0,80 \cdot 440 \text{ €} / 56 = 6,29 \text{ €}$. (Arvonalennuksen perusteista katso seuraavassa puustokorvaus).

Puustokorvaus

Puustotilissä käsitellään metsän metsätaloudellinen arvo ilman maapohjan osuutta. Metsätaloudelliseen arvoon luetaan tällöin puuston arvon ohella taimikoiden arvo sekä tehdyt tai puuttuvat metsänhoitotyöt ja lisäksi metsämaahan liittyviä perusparannustoita, joita ei jyvityksessä ole otettu huomioon.

Kun metsätilukset on jyvitetty kestävän tuottokyvyn perusteella (KML 197.2 §), jyvityksessä on otettu huomioon metsätyypin maapohja ja vastavalla metsätyypillä paikkakunnalla oleva keskimääräinen puusto (tuottopuusto). Tiluksella oleva todellinen puusto ei yleensä vastaa tiluksen tuottopuustoa. Tällöin oikeudenmukaiseen jakotulokseen pääsemiseksi on kunkin tilan saama puusto arvioitava ja sen perusteella määrättävä puustokorvauksista.

Metsän arviointi tähän saakka perustuu pääsääntöisesti summa-arvomenetelmään, jolloin tiluksen summa-arvo saadaan laskemalla yhteen maapohjan arvo ja puuston arvo. Summa-arvoa laskettaessa puusto erotellaan vielä taimikkoon, kasvatuspuustoon ja hakkuukypsään puustoon. Kuitenkaan metsätiluksen käypä arvo ei vastaa summa-arvoa, vaan jää uudistamiskustannusten, metsän hallinnointikustannusten ja verotuksen vuoksi sitä alhaisemmaksi. Summa-arvoon tulee siten tehdä kokonaisarvon korjaus.

Kokonaisarvon korjaus voi vaihdella paljon arvioitavan kohteen vuoksi ja siitä on vaikea antaa yksityiskohtaisia ohjeita. Kokonaisarvoa alentavat muun muas-

sa tilan hallintokulut (verot, tiemaksut, metsänhoitomaksut, vakuutukset, etc.), puuston ja taimikoiden huono laatu, taimikoiden ja odotusarvomaana määriteltujen puustojen suuri osuus, tilan suuri koko, huonot puutavaran korjuu- ja kuljetusolosuhteet, ja metsänhoitorästit. Kokonaisarvoa nostavat esimerkiksi suuret välittömät hakkuumahdollisuudet, valmiit tieyhteydet ja erikoispuutavaralajien merkittävä määrä. (Tapio 2009, s. 56–57.)

Kokonaisarvon korjaus on yleensä miinusmerkinen. Tehdyissä arvioissa se on vaihdellut paljon (10–50 %) ja keskimäärin korjaukset ovat olleet 20–30 %. (Tapio 2009, s. 57.)

Maanmittauslaitos on kesällä 2010 siirtynyt käyttämään metsänarvioineissa summa-arvomenetelmän rinnalla tuottoarvomenetelmää. Yhdessä Metsäntutkimuslaitoksen kanssa kehitetty tuottoarvon laskentasovellus laskee kohteen hintaennusteen, kun siihen syötetään metsäsuunnitelmasta tai muuten saatu vastaava metsäkuvio ja kustannustieto sekä metsäkiinteistömarkkinoilta johdettu markkinakorko. (Airaksinen 2010.)

Puuston lukeminen suoritetaan joko asianosaisten sopimalla tavalla tai yleisten metsänarvioimismenetelmien mukaan. Käytännössä puuston arviointi voidaan perustaa joko relaskooppiarviointiin tai halottavalla tilalla olevaan metsäsuunnitelmaan. Puuston lukemisen seurauksena saadaan jaettavalla alueella oleva todellinen puusto.

KKO 2.9.1991 taltio 2692. relaskooppiarviointia pidettiin riittävänä halkomisen puustotiliä varten.

Sopimuksen puuttuessa hakkuukypsä puusto voidaan lukea ja lajitella tarkoituksenmukaisiin luokkiin puulajin, pituuden ja laadun mukaan. Taimisto arvioidaan ikänsä, tiheydensä ja puulajinsa mukaan. Kasvatuspuusto ryhmitellään puulajin ja tarvittaessa kasvupaikan laadun mukaan. Puuston hinnoittelu luokittain puutavaralajeina ja kuutiomittoina perustuu asianosasten sopimukseen tai toimitusmiesten päätökseen yleisen hintatason mukaan. Puuston arvo määrätään yleensä hakkuuikäiselle puustolle hakkuuarvon ja hakkuuikää nuoremmalle kasvatuspuustolle odotusarvon sekä taimistolle yleensä kustannusarvon mukaan. (Hyvönen 1998, s. 488–489.)

Kun jakoperusteesta poikkeamisen tili on tehty maankäyttölajeittain, puustotili tehdään vain puustoinventointiin perustuvan tilakohtaisen metsän summa-arvon (ei sisällä maapohjakorvausta) perusteella. Jos taas jakoperusteesta poikkeamisen tilissä ei maapohjaa ole eroteltu tuottopuustosta (tili on tehty jyvitysarvojen kokonaispoikkeaman perusteella), on erottelu tehtävä joko puustotilin yhteydessä tai erillisenä puuttuvan tuottopuuston tilinä. (TMK 4.5.)

Puuttuvan tuottopuuston tili

Jos jakoperusteesta poikkeamisen tili on tehty maankäyttölajeittain, sisältää menettely jyvityksen ja puustonarvioinnin päällekkäisyyden korjaamisen. Muussa tapauksessa jyvityksessä huomioon otettu tuottopuusto on erotettava puustotiliin otetusta puustosta joko puustotilin yhteydessä tai erillisenä puuttuvan tuottopuuston tilinä. Korjaustiliä ei kuitenkaan ole tarpeen tehdä, jos metsää ei vaihdu muihin maankäyttölajeihin.

Puuttuvan tuottopuuston tilissä otetaan huomioon se, että metsää yli osittelun saaneille on kirjattu arvoja, joille ei ole katetta sen jälkeen kun puusto on erikseen tilitetty. Tästä syystä metsää yli osittelun saaneet ovat oikeutettuja saamaan hyvitystä puuttuvan tuottopuuston tilissä. Vaikka metsää alle osittelun saaneet joutuvat tältä osin maksajiksi, ovat he yleensä saajapuolella puustokorvausten osalta. Puuttuvan tuottopuuston tilissä käsitellään vain metsän jyvitysarvopoikkeamia. Jos esimerkiksi osakas A on saanut metsämaata 100 jyvää yli osittelun ja tuottopuuston arvo jyvää kohti on 31,43 €, hänellä on oikeus saada korvausta tuottopuuston tilissä 3143 €.

Puuston päällekkäisen arvioinnin korjaamista varten on selvitettävä tuottopuuston arvo. Tätä varten selvitetään yleensä metsän keskiyvälukua edustavan metsämaapohjan arvo joko kauppa- tai tuottoarvoperusteisesti. Tuottopuuston arvo hehtaaria kohden saadaan metsän ja metsämaapohjan hehtaariarvojen erotuksena ja arvo jyvää kohden saadaan jakamalla hehtaarikohtainen arvo metsän keskiyväluvulla (katso laskelma edellä kohdassa jakoperusteesta poikkeamisen korvaus).

Esimerkki (mukaillen Heiskanen 1987, s. 54–55).

Etelä-Savossa sijaitseva tila RN:o 1:19 on halottu kahteen yhtä suureen osaan. Tilaan kuuluu 120 ha:n suuruinen metsälö, jonka jyvitysarvo on 5 100 jyvitysyksikköä. Laillistuneessa jakoehdotuksessa on metsätilusten osittelusta poikettu seuraavasti:

Tila, jm.	Osuus, jyvää	Saanut jaossa jyvää	Osittelun alle, jyvää	Osittelun yli, jyvää
1:19/1	2 550	2 310	240	
1:19/2	2 550	2 790		240
Yhteensä	5 100	5 100	240	240

Halkomisessa on tehty puustotili, jonka mukaan tilan jm. 1:19/1 puuvaraston arvo on 75 000 € ja tilan jm. 1:19/2 vastaava arvo on 95 000 €. Tilan jm. 1:19/1 omistaja vaatii osittelun mukaista osuutta (85 000 €) puuvaraston arvosta eli 10 000 € tilikorvausta.

Koska tilan jm.1:19/2 omistaja on saanut metsätiluksia 240 jyvitysyksikköä yli osuutensa, on hän jo jyvityksessä korvannut mainittuun jyvitysarvoon sisältyvän tuottopuuston arvon, jota ei enää tule korvata tileissä.

Koska halottavan tilan metsälön jyvitysarvo on 5 100 jyvää ja sen pinta-ala 126 ha, on metsälön ”keskijyvää” $5100/126 = 40$ jyvää. Olettamalla, että jyväluku 40 vastaa II veroluokan metsämaata (VT) saadaan edellä taulukossa 6 esitetyn pellon ja metsän hintasuhdelaskelman mukaisesti metsämaan maapohjan arvoksi 230 €/ha ja metsämaan arvoksi tuottopuustoi-
neen 1 150 €/ha. Tällöin (katso kohta 3.3.11.1):

- 1) metsämaapohjan jyvän arvo on $230 \text{ €/}40 = 5,75 \text{ €/jyvää}$ ja
- 2) tuottopuuston jyvän arvo $(1150 \text{ €/}40) - 5,75 \text{ €} = 23,00 \text{ €/jyvää}$.

Osittelusta poikkeamaa vastaava tuottopuuston arvo on tällöin $240 \text{ jyvää} \times 23,00 \text{ €} = 5520 \text{ €}$. Tätä jyvitysarvoon sisältyvää tuottopuuston arvoa ei tilan jm. 1:19/2 omistajan tule korvata, joten puustotili ja tuottopuuston tili kompensoivat osittain toisensa seuraavasti:

Tila, jm.	Puustotili		Tuottopuuston tili		Yhteensä	
	Saa	Maksaa	Saa	Maksaa	Saa	Maksaa
1:19/1	10 000 €			5 520 €	4 480 €	
1:19/2		10 000 €	5 520 €			4 480 €

Rakennuskorvaus

Rakennuksia ei oteta lainkaan huomioon jyvityksessä. Rakennukset tulevat näin ollen niiden kiinteistöjen lunastettaviksi, joiden tiluksilla rakennukset halkomisen jälkeen sijaitsevat. Rakennuksen saajan on siten korvattava muiden jako-osakkaiden osuudet saamansa rakennuksen arvosta. Jyvityshalkomisessa rakennuskorvaus määrätään erikseen, mutta kokonaisarvohalkomisessa se tilitetään tarvittaessa osana jakoperusteesta poikkeamisen korvausta.

Halkominen pyritään suorittamaan siten, että yksityisessä omistuksessa olevat rakennukset jäävät omistajiensa tiluksille, mutta jos rakennuspaikan omistaja vaihtuu, voidaan valita neljästä KML:n tuntemasta mahdollisuudesta (KML 86, 87 ja 183 §:t; Hyvönen 2001, s. 267). Rakennus määrätään:

- 1) maapohjan omistajan lunastettavaksi,
- 2) rakennuksen omistajan siirrettäväksi omille tiluksilleen (siirtokorvauksista katso Hyvönen 1998, s. 490–493),
- 3) myytäväksi kolmannelle siirtämistä varten, tai
- 4) sopimuksen perusteella paikallaan pysytettäväksi.

Halkomisessa pyritään yleensä määrittämään rakennusten taloudellinen nykyarvo eli käyttöarvo. Taloudellinen nykyarvo eli käyttöarvo saadaan muuntamalla rakennuksen tekninen nykyarvo rakennuksen kiinteistökoh- taista käyttökelpoisuutta (mitoitus, varustetaso, sijainti, etc.) ja ajanmukai- suutta vastaavaksi. Yleensä se saadaan vähentämällä rakennuksen teknises- tä nykyarvosta sen toiminnallisen vanhentuneisuuden ja käyttömahdolli- suuden pienentymisen aiheuttama taloudellinen poisto. Kun rakennus on kiinteistön käytön kannalta tarpeellinen ja sopiva tarkoitukseensa, tekninen ja taloudellinen nykyarvo ovat samoja. (Hyvönen 1998, s. 460–461.)

Arviointimenetelmät rakennusarvioinnissa johdetaan Suomessa kustan- nusarvomenetelmästä. Tällä hetkellä Maanmittauslaitoksessa on käytössä rakennusarvioinnissa kustannusarvoperusteisen Kustannustieto TAKU hinnanarviointiohjelmisto.

Korvaus tiluksen tuottokuntoon saattamisesta

Tuottokunnan korvaus perustuu KML 92 §:ään. Tilus, joka ohimenevästä syystä poikkeaa tavanomaisesta tuottokunnostaan, ja joka on tietyillä toi- menpiteillä saatettavissa tavanomaiseen tuottokuntoonsa, voidaan jyvittää tavanomaisessa tuottokuntonsa perusteella ja arvioida tilikorvaus tiluksen tavanomaiseen kuntoon saattamisesta.

Korvausta arvioitaessa on otettava huomioon tavanomaiseen tuottokun- toon saattamisesta aiheutuva kustannus sekä saamatta jäävä tuotto siltä ajalta, jonka tilus poikkeaa tavanomaisesta tuottokunnostaan. Korvaus muodostuu siten tarvittavien kustannusten ja menetettyjen tuottojen perus- teella. Jos riittävää kauppahinta-aineistoa on saatavilla, voidaan korvaus vaihtoehtoisesti arvioida vertaamalla tiluksen jakohetken kauppa-arvoa vastaavan tavanomaisessa tuottokunnossa olevan tiluksen arvoon. (TMK 1.18.)

Oikeus pellon tuottokunnan korvaukseen on osakkaalla, joka on kärsinyt menetyksen vaihdettaessa jaossa peltona jyvitettyjä tiluksia. Korvaus voi olla poikkeavasta tuottokunnosta, sadonvarasta tai sadonvähennyksestä johtuva.

Pellon tuottokunto määritetään tavallisesti ravinnetilan muutosten perus- teella ja muu tuottokunto (ojitus, muokkaus, kylvökunto ym.) maastokat- selmuksen perusteella. Jos osakas on saanut peltotiluksia sellaisessa tuot- tokunnossa, joka tilusten vastaanottohetkellä poikkeaa siitä, mitä jyvälukua määrättäessä oli edellytetty, on hänellä oikeus tiluksen tuottokunnan kor- vaukseen, jos saadun pellon tuottokunto on alentunut. Vastaavasti hänellä on velvollisuus maksaa korvausta, jos saadun pellon tuottokunto on kohon- nut. (TMK 8.4.13.)

Sadonvarakorvaukseen on oikeus osakkaalla, joka luovuttaa sellaisen viljelyn tiluksen, johon hän on pannut kustannuksia. Korvauksen maksaa tiluksen saaja. Sadonvarakustannuksia ovat esimerkiksi kyntö, muokkaus, kylvö, lannoitus, kalkitus ja kasvava sato sekä tilukseen pannut muut kustannukset (esim. piiri- ja salaojitus). (TMK 8.4.13.)

Osakkaalla on oikeus sadonvähennyskorvaukseen, jos hänen saamiaan peltotiluksia ei voida seuraavina satokausina saada jyvityksessä edellytetyyn tuottokuntoon. Korvaus määrätään sadon vähenemisestä siltä ajalta, joka tarvitaan tiluksen tuottokuntoon saamiseksi. Sadonvähennyskorvaukset voivat johtua eri toimenpiteistä, esimerkiksi raivauksesta, muokkauksesta, lannoituksesta tai tuhokasvien (hukkakaura, juolavehna) poistamisesta. (TMK 8.4.13.)

Vastaavasti metsän tuottokunnan korvaukseen on oikeus osakkaalla, joka on saanut metsätiluksia sellaisessa tuottokunnossa, joka poikkeaa tilusten vastaanottohetkellä siitä, mitä jyvälukua määrättäessä oli edellytetty. Korvaus metsän tuottokunnosta voidaan käsitellä myös puustokorvauksen yhteydessä. (TMK 8.4.13.)

Erityisarvon korvaus

Jyvitetävillä tiluksilla voi olla erityisarvoa rakentamiseen, maa-ainesten ottoon, virkistykseen tai muunlaiseen erityiseen tarpeeseen. Erityisarvoinen tilus voidaan jyvittää täyden arvonsa mukaan kauppa-arvon tai tuottoarvon perusteella, jolloin mitään erityisarvon korvauksia ei tarvitse arvioida. (KML 198.1 §.) Erityisarvoinen tilus voidaan jyvittää myös maa- ja metsätalousarvon mukaan kestävä tuottokyvyn perusteella, jolloin erityisarvoa ei jyvityksessä oteta huomioon (KML 197 ja 198.2-3 §:t). Tällöin erityisarvon ja jyvityksessä käytetyn arvon välinen erotus on jyvityshalkomisessa korvattava erityisarvon tilissä rahana (KML 198.2 §).

Haitan- ja vahingonkorvaukset

Haitan- ja vahingonkorvauksista on säädetty KML 200.2 §:ssä. Haitan ja vahingonkorvauksia voi syntyä esimerkiksi toimitusmiesten liikkua ja työskennellessä jaettavan tilan tiluksilla (KML 182 §) tai järjesteltäessä vuokramiehen tai muun erityisen oikeuden haltijan asemaa (KML 87 ja 126 §:t). Korvauksia arvioitaessa on otettava huomioon kaikki taloudelliset menetykset. Tunnearvoja ei sitä vastoin korvata. Haitan ja vahingonkorvaukselle ei aseteta korvauskynnystä, lukuun ottamatta KML 182.2 §:n poikkeusta. (Hyvönen 1998, s. 440–442.)

KKO 25.3.1992 taltio 1131. Asuinrakennusta rasittava eläkeoikeus oli otettava tileissä huomioon, kun se jäi halkomisen jälkeen rasittamaan vain toista jako-osakasta.

KKO 1995:207. Jako-osakas vaati tileissä korvattavaksi sitä, että rakennukset olivat jaon aikana rappeutuneet. Vaatimus hylättiin, koska sanottu vahinko ei kuulunut tileissä korvattaviin.

Kustannusten korvaukset

Kustannusten korvauksia voi halkomisessa tulla tilitettäväksi esimerkiksi rakennuksen siirtämisestä (KML 81 §), tien rakentamisesta (KML 82 §) sekä rakennelman, laitteiden, johtojen, istutusten ja muun sellaisen kiinteän omaisuuden siirtämisestä (KML 83 §).

Edunvalvontakulut

Pääsäännön mukaan asianosaiselle ei korvata kiinteistönmuodostamislain mukaisen kiinteistötoimituksen toimituskokoukseen osallistumisesta aiheutuneita kustannuksia. Tämä johtuu siitä, että kiinteistötoimituksissa noudatetaan virallisperiaatetta. Periaate tarkoittaa muun muassa sitä, että toimitusmiehet huolehtivat viran puolesta kaikkien asianosaisten eduista ja asioiden käsittelyn edellyttämien selvitysten hankkimisesta. Lähtökohtana on, ettei toimituksen hakijan tai muunkaan asianosaisten ole välttämätöntä turvautua ulkopuolisen asiantuntijan tai oikeusavustajan apuun oikeuksiensa turvaamiseksi toimituksessa. (TMK 1.19.)

Poikkeuksen pääsäännöstä muodostavat tilanteet, joissa toimitus voidaan katsoa aiheettomasti haetuksi taikka joissa asianosaisten voidaan katsoa aiheuttaneen tahallisesti omalla menettelyllään selvästi aiheettomia toimituskustannuksia. Näissä tapauksissa toimituksen hakija tai muu asianosainen on määrättävä myös korvaamaan kiinteistötoimituksesta toiselle asianosaiselle aiheutuneet välttämättömät edunvalvontakustannukset joko kokonaan tai osaksi, jos sitä on pidettävä kohtuullisena taikka ylimääräiset edunvalvontakustannukset. (KML 211 §.)

Korvauspäätös

Korvauspäätös sisältää kiinteistötoimituksessa toimitusmiesten päätöksen korvausperusteesta, arvioimisperusteesta, arvohetkestä, korvauksen saajasta ja maksajasta, maksutavasta, rahamäärästä, korosta, maksuajasta ja turvatoimista sekä muista näihin seikkoihin mahdollisesti liittyvistä kysymyksistä. Korvauspäätös on aina perusteltava. (Hyvönen 1998, s. 443–444.)

Korvaukset tutkitaan ja ratkaistaan toimituksessa virallisperiaatteen mukaan viran puolesta, vaikka korvausta ei olisi vaadittu lainkaan, jollei muuta ole erikseen säädetty (KML 201.1 §). Jos korvausta on vaadittava erikseen,

siitä mainitaan asianomaisessa lainpaikassa, kuten KML 182.2 §:ssä. Maa-oikeudessa noudatetaan sen sijaan siviiliprosessin tapaan määräämisperiaatetta. Tällöin asiat tutkitaan ja ratkaistaan yksinomaan siinä laajuudessa kuin valittaja on valituksessaan vaatinut ja perustellut, ellei poikkeamiselle ole laillista syytä. (Hyvönen 1998, s. 444.)

Korvauspäätöksen sisällöstä, katso tarkemmin Hyvönen (1998) ss. 443–449).

3.4 Halkomisen toteuttamisvaihe

3.4.1 Jakorajojen käynti ja tilusten haltuunotto

Halkomisessa muodostettavien uusien rekisteriyksiköiden rajat on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyiden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle. (KML 185.1 §.) Apuna halkomisrajojen maastoon merkitsemisessä voidaan käyttää JAKO-tietojärjestelmästä tulostettavaa rajamerkkien paalutusluetteloa (katso kuva 4).

Halkomisrajat on avattava asemakaava-alueen ulkopuolella niin leveiksi, että rajalinjan paikka on maastossa selvästi havaittavissa (KMA 55 §).

Asianomaisilla on oikeus sopia tilusten haltuunoton ajankohdasta. Tarvittaessa toimitusmiehet voivat määrätä haltuunottoajankohdan sekä antaa määräyksiä vaihtuvalla alueella olevan sadon ja puuston korjaamisesta sekä omaisuuden poissiirtämisestä. Sama koskee soveltuvien osien myös aluetta, johon on perustettu rasite- tai muu käyttöoikeus tai jota rasittanut tällainen oikeus on poistettu. Omaisuuden siirtämiseen ja muuttamiseen ei kuitenkaan saa ryhtyä ennen kuin omaisuus on arviointia varten selvitetty. (KML 186 §.)

Rajamerkit

Valitut/kaikki: 6/6

Muotoilu: MMH360 Lajittelu: XP nouseva

Sijaintitarkkuusluokka, maastonumero, laskentanumero, kohdeluokka, aputunnus, XP, Yl, Z

.25	1	0	60900	7018828.682	3520655.322	0.000
.25	3	0	60900	7018971.798	3520656.781	0.000
.25	2	0	60900	7018993.777	3520414.712	0.000
.25	4	0	60900	7019086.099	3520743.034	0.000
.25	4	0	60900	7019135.296	3520683.866	0.000
.25	5	0	60900	7019392.061	3520722.610	0.000

Valitse Näytä... Paikanna Korosta Tulosta lista...

Rajamerkkiluettelo... Laskentanumerot... Poista Ikkuna Ohje Sulje

Kuva 4. Rajamerkkien paalutusluettelo (lähde MML/JAKOkii-koulutus)

Käytännössä tilusten haltuunotto sovitetaan yleensä vuodenvaihteeseen, jolloin syysvilja määrätään vielä kylväjän korjattavaksi. Jos asianosaiset eivät ole sopineet tai toimitusmiehet määränneet haltuunottoajankohtaa, tapahtuu haltuunotto silloin kun toimitus on saanut lainvoiman (KML 284 §).

3.4.2 Toimituksen rekisteröinti

Halkomisessa muodostetut kiinteistöt voidaan rekisteröidä jo ennen toimituksen lopettamista, jos jakosuunnitelma on laillistunut toimituksen kestäessä (KML 54.3 §). Jos jakosuunnitelmaan haetaan muutosta päävalituksena toimituksen lopettamisen jälkeen, toimitus rekisteröidään vasta toimituksen saatua kokonaisuudessaan lainvoiman.

3.5 Muutoksenhaku toimituksessa tehtyihin päätöksiin

Asianosaisen varsinainen muutoksenhakukeino toimituksessa tehtyyn ratkaisuun on valitus maa- ja metsätalouden toimivaan käräjäoikeuteen. Valitus voi olla joko päävalitus tai erillisvalitus. Ainoat ratkaisut, joihin KML:n mukaan ei saa hakea valittamalla muutosta, koskevat halkomisen suorittamistapaa, kun asianosaiset ovat siitä sopineet (KML 232.1 §:n kohdat 10a ja 13).

Päävalitus perustuu KML 231 §:ään. Asianosainen voi hakea muutosta lopetetussa toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa- oikeuteen, jolle ei muutoksenhakua ole lailla kielletty (KML 232.4 §). Kunnalla on muutoksenhakuoikeus KML 231.2 §:ssä mainituissa asioissa, vaikkei se olisikaan toimituksessa asianosainen.

Erillisvalitus voidaan tehdä toimituksen kestäessä suoraan lain nojalla säännönmukaisena KML 232.1 §:ssä mainituista toimitusratkaisuista tai toimitusinsinöörin tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella luvanvaraisena KML 232.2 §:ssä mainittuja asioita koskevista toimitusratkaisuista.

Halkomistoimituksen kestäessä siihen voidaan hakea muutosta, jos asia koskee (KML 231.1 §):

- toimituksen sikseen jättämistä koskevan vaatimuksen hylkäämistä,
- jakosuunnitelmaa, jossa ei ole vahvistettu korvauksia,
- toimituksessa annettuja rajoituksia alueen käytöstä tai toimenpiteiden suorittamisesta,
- yhteishalkomisesta tehtyä toimitusmiesten päätöstä, kun se ei perustu sopimukseen,
- halkomistavasta tehtyä päätöstä, kun se ei perustu sopimukseen,
- osalaskun jakamisesta tehtävää päätöstä.

Jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen tarpeelliseksi, voidaan kesken toimituksen hakea muutosta (KML 232.2 §):

- rajankäynnistä annettuun päätökseen
- toimituksessa tehtyyn tilusvaihtoon
- jakosuunnitelmaa koskevaan päätökseen, kun kyse on kokonaisarvohalkomisesta tai
- päätökseen, jolla omistusoikeusriita on ratkaistu.

Jos toimitusmiesten ratkaisuun voi hakea muutosta toimituksen kestäessä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä asianosaisille (KMA 76 §). Toimitusinsinöörin on myös selostettava muutoksenhakumenettely ja annettava valitusosoitus.

Jos asianosainen ei hae muutosta toimitusmiesten ratkaisuun valitusajan kuluessa, tulee ratkaisu lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä.

Valitusmenettelystä, valitusosoituksen sisällöstä, muutoksenhakukirjelmän sisällöstä ja valittamisesta maa- oikeuteen on säädetty KML:n 233–237 §:ssä ja KMA:n 76–78 §:ssä. Muutoksenhausta toimituskustannuksiin, katso TMK 1.20.7.

3.6 Toimituskustannukset

Toimituskustannuksiin kuuluvat toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu (KML 207.1 §). Toimituskustannukset jaetaan halkomisessa asianosaisten maksettavaksi heidän toimituksessa saamansa hyödyn perusteella, jolleivät asianosaiset jakamisesta toisin sovi (KML 209.1 §). Hyöty voi halkomisessa poiketa jakoperusteen mukaisesta osuudesta.

Toimitusmenoilla tarkoitetaan toimituksen tekemiseen liittyviä toimituksen aikaisia menoja. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi maastotöissä käytettävien apuhenkilöiden palkat ja muut niihin verrattavat menot, rajamerkki- en hankkimis- ja kuljetuskustannukset sekä ne maastotöiden yhteydessä aiheutetuista vahingoista ja haitoista johtuvat korvaukset, jotka maksetaan 182.2 §:n mukaan. Edelleen toimitusmenoihin kuuluvat uskotuille miehille, toimitsijoille ja asiantuntijoille maksetut palkkiot ja korvaukset. Toimitusmenojen maksamisesta päättävät toimitusmiehet (KML 208.1 §).

Kiinteistötoimitusmaksusta on säädetty kiinteistötoimitusten maksulaissa (KTML, 558/1995), kiinteistötoimitusten maksuasetuksessa (KTMA, 1560/2001) sekä maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa kiinteistötoimitusmaksusta (MMMA 808/2008). Halkominen on aikaveloitukseen perustuva toimitus, josta kiinteistötoimitusmaksu määrätään työkorvauksena (katso MMMA 1.2 §).

Halkomistoimitus voi kestää useampia vuosia. Tehdystä työstä on syytä periä kiinteistötoimitusmaksusta osamaksua vuosittain. Päätös osamaksun perimisestä on hyvä tehdä toimituksen alkukokouksessa, jolloin voidaan määrätä ja periä tehdyistä töistä aiheutuneita kustannuksia. Asianosaisille on varattava mahdollisuus sopia siitä, miten osamaksut laskutetaan. Muutoin asian ratkaisevat toimitusmiehet. Toimituskustannusten jakamisesta koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla kesken toimituksen (KML 232.1 §, kohta 14). (TMK 4.5.)

OSA II: YHTEISEN ALUEEN JAKO

4 Osuudet yhteisiin alueisiin

Yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin (KML 2 § kohta 2).

Yhteisen alueen osakastilat ja osakastilojen osuuksien suuruudet voidaan tarvittaessa vahvistaa KML 101 §:n mukaisessa kiinteistön määritystoimituksessa. Osuuden suuruus määrätään tällöin siinä kiinteistötoimituksessa noudatetun jakoperusteen tai muun osuuden suuruudesta annetun päätöksen mukaan, jossa alue on jätetty tai erotettu yhteiseksi. Tässä luvussa on ensin tarkasteltu maa- ja vesioikeudellisia kyliä ja niihin rinnastettavia yhteisten alueiden omistusyksiköitä jakamattoman yhteisen alueen omistajina ja tämän jälkeen selostettu, miten yhteisiä alueita on käsitelty erilaisissa kiinteistötoimituksissa.

4.1 Maa oikeudellinen kylä

Maa oikeudellisella kylällä tarkoitetaan ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isojaolla jakamattoman maa-alueen omistusyksikköä (KML 2 §).

Asutuskylän muodostivat sarkajaetussa kylässä sijainneet talot, joiden viljelykset oli jaettu, mutta joilla oli yhteinen metsä- ja laidunmaa. Joissain osissa maata (lähinnä Itä- ja Pohjois-Suomessa) asutuskylää vastasi tilaryhmä, jolle kuului yhteisesti niiden ympärillä ollut rajoiltaan määrätty metsä- ja laidunmaa. Talot omistivat valtaamansa, lohkojaetut viljelykset (katso Vitikainen 2009, s. 14–15).

Yksinäistalolla oli omat muista kylistä rajoilla erotetut viljelykset ja metsämaat, jotka eivät olleet tiluskaannuksessa muiden kanssa (Hyvönen 1998, s. 13.).

4.2 Lohkokunta

Jos metsämaa oli ennen isojakoa kahden tai useamman kylän taikka yksinäistalon yhteinen (rajoiltaan erottamaton), nämä muodostivat tuohon metsämaahan nähden lohkokunnan. Tällöin peltojen ja niittyjen isojako toimitettiin yleensä kussakin kylässä erikseen, kun taas metsämaan isojaossa koko lohkokunta oli isojaon jakokuntana. Suurten lohkokuntien sisällä olleiden kylien väliset rajat voitiin määrittää jyvityksen perusteella, jolloin metsämaan on katsottava olleen ennen isojakoa lohkokunnan yhteistä. Sama koskee tältä osin myös isojaossa jakamatta jääneitä alueita. Jos taas isojaon jakokunnat on määrätty muulla perusteella (rajankäynti, sopimus, sovintorajat, etc.), isojaon jakokunnan on katsottu vastaavan maaomikeudellista kylää. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 80.)

4.3 Vesioikeudellinen kylä

Vesioikeudellisella kylällä tarkoitetaan ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa, ennen isojakoa perustettua lahjoitusmaata, isojaossa valtiolle erotettua liikamaata, liikamaalle isojaon jälkeen perustettua uudistaloa, isojaon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää vesialueen omistusyksikköä, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu (KML 2 §).

Vesioikeudellinen kyläjaotus pohjautuu myös omistusoikeuteen. Kylän oikeus vesialueeseen edellyttää kuitenkin myös rannanomistusta. Kullakin rantaan rajoittuvalla kylällä on oikeus vain siihen osaan vettä ja veden alaisista pohjaa, joka on lähempänä sen kuin toisen kylän rantaa isojaon aikaisen keskivedenkorkeuden mukaan mitattuna. Kuitenkin yli 8 kilometriä leveää aavaa selkää vastaan vesialue ulottuu 500 metrin etäisyydelle siitä kohdasta rantavettä, jossa alkaa 2 metrin syvyys. Jos ulompana on kylään kuuluva saari, olkoon kylällä saarenkin ympärillä yhtäläinen rantamatalaoikeus. (Laki välirajasta vedessä (31/1902, LVV 1-2 §:t.)

4.4 Liikamaa

Likamaa (öfverloppsjord), joka isojaossa erotettiin kylälle kuuluneesta maasta valtiolle, muodostaa oman oikeudellisen kylän. Jos se rajoittuu vesialueeseen, sillä on siihen oikeus kuten asutuskylällä. Jos liikamaalle pe-

rustettiin isojaossa **uudistalo**, se kuuluu siihen vesioikeudelliseen kylään, josta liikamaa on erotettu. Sillä ei siis ole osuutta liikamaan vesialueeseen, vaan kylän maihin rajoittuviin vesialueisiin muiden kylän talojen kanssa. Liikamaalle isojaon jälkeen muodostetulla uudistalolla on oma vesialue kuten yksinäistalolla, jos se rajoittuu rantaan. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 80-81.)

4.5 Valtion erämaa

Valtion erämaalla eli kruunun yhteismaalla (kronallmänning), joka jo ennen isojakoa on kuulunut kyläkuntien piirien ulkopuolelle, on oikeus rantansa edustalla olevaan vesialueeseen. Valtion erämaalle perustettu talo muodostaa yksinäistalon, jolla on oikeus rantansa edustalla olevaan veteen. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 81.)

4.6 Valtion metsämaa

Kiinteistörekisteriin merkitystä valtion metsämaasta (KRL 2 §, kohta 4) muodostetulla tilalla tai tilaan liitetyllä alella ei yleensä ole osuutta valtionmaan vesialueeseen. Poikkeuksena voivat olla asutuslainsäädännön perusteella muodostetut tilat, joilla on voitu antaa osuus valtionmaan vesialueeseen. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 81.)

4.7 Kaupungin lahjoitusmaa

Lahjoitusmaat ovat syntyneet siten, että kuningas ja kruunu ovat luovuttaneet kaupungille keskiajalta alkaen, mutta varsinkin 1500- ja 1600-luvuilla, niiden perustamista ja laajentamista varten huomattavia maa-alueita (Hyvönen 1998, s. 124).

Kaupungin lahjoitusmaa muodostaa oman kylän, jos lahjoitus on tapahtunut ennen isojakoa. Muussa tapauksessa lahjoitusmaa kuuluu niihin maa- ja vesioikeudellisiin kyliin, joista se on erotettu. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 81.)

4.8 Erillinen saari

Kylän vesialueen ulkopuolella oleva erillinen saari voi kuulua kylälle, jos se on annettu sille jaossa tai kylällä on siihen ylimuistoinen nautinta tai muu erityisperusteinen oikeus (esimerkiksi tuomio). Kylälle kuuluvan saaren ympärillä oleva vesialuekin kuuluu kylälle rantamatalaoikeuden mukaisesti (LVV 2.1 §). Jos saari kuitenkin kuuluu kylälle erityisperusteen mukaan, tulisi erityisperusteen koskea myös vesialuetta, jotta se kuuluisi kylälle (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 81).

4.9 Maanjaoissa käsittelemättä jäänyt saari

Isojaossa ja sen jälkeen toimitetuissa maanjaoissa käsittelemättä jäänyt saari on joissakin tapauksissa voinut kuulua jollekin talolle ja tulla erikseen verolle pannuksi. Tällöin saari muodostaa oman vesioikeudellisen kylän. Jos saari ei kuulu kylälle eikä millekään talolle, se kuluu valtiolle ja sillä on oma vesialue kuten vesioikeudellisella kylällä. Vähäinen saari kuitenkin kuuluu sille kylälle, jonka vesialueella se on. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 82.)

4.10 Ulkopalsta ja siirtotalo

Ulkokylätila eli ulkopalsta (utjord) taikka siirtotalo (utbyskatt) on talon yhteydessä toisen kylän rajojen sisäpuolella viljelty tila, joka on ollut erikseen verollepantu, mutta jolle ei sen pienuuden vuoksi ole määrätty manttaalia. Vesioikeudellisena kylänä ne ovat yksinäistalon asemassa ja niihin kuuluu niiden edustalla oleva vesialue. (Hyvönen 1998, s. 132–133.)

Jos taas edellä mainitut erilliset alueet ovat kuuluneet toisessa kylässä olevaan taloon ja sisällytetty sen veroon, niin alueesta ei ole muodostunut erillistä maakirjayksikköä, vaan takamaa-alue eli ulkokyläpalsta (urfjäll). Ne kuuluvat taloon sivuetuna eli adpertinenssina ja niille ei kuulu rannan edustalla olevaa eikä muutakaan vesialuetta, jollei ylimuistoinen nautinta, tuomio taikka muu erityisperuste sitä erikseen osoita. (Hyvönen 1998, s. 133.)

4.11 Halkomalla muodostettujen tilojen osuudet yhteisiin

Halkomalla muodostetut tilat ovat ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa (1.8.1988) yleensä saaneet osalukunsa mukaisen osuuden halotun tilan osuudesta yhteisiin maa- ja vesialueisiin, ellei toimituksen yhteydessä ole toimitettu osuuden siirtoa tilasta toiseen. Tämän jälkeen halottavaan kiinteistöön kuuluva osuus yhteiseen maa-alueeseen on annettu yhdelle halkomisessa muodostetuista kiinteistöistä, jollei osuuden jakaminen usean halkomisessa muodostetun kiinteistön kesken ole ollut kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukaista taikka jolleivät asianosaiset ole sopineet jakamisesta. Halottavan kiinteistön osuus yhteiseen vesialueeseen taas on tämän jälkeenkin jaettu muodostettavien kiinteistöjen kesken toimituksessa noudatetun jakoperusteen mukaan, jolleivät asianosaiset toisin ole sopineet. (katso JL 241, JL 132a ja KML 150.1 §:t.)

4.12 Palstatilojen osuudet yhteisiin

Palstatilajärjestelmä perustettiin vuoden 1864 osittamisasetuksessa (vuoden 1864 OA, 32/1864). Kantatilan maavero pysyi palstatilan erottamisesta huolimatta entisellään, mutta palstatilan omistajan oli suoritettava maaveroa vastaavaa palkintoveroa kantatilalle. Palstatila oli sanotussa suhteessa epäitsenäinen. Palstatilajärjestelmä lakkautettiin vuoden 1926 lopussa, jolloin palstatilat muutettiin itsenäisiksi tiloiksi (Hyvönen 1982, s. 673.)

Ennen 1.1.1917 palstatilan erottamisessa muodostuneelle tilalle kuuluu osuus yhteisin alueisiin tai etuuksiin, mikäli palstatilan erottamistoimituksen asiakirjoissa tai luovutuskirjassa on niin määrätty (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 83).

Ajalla 1.1.1917–31.12.1926 palstatilan erottamisesta muodostetulle tilalle kuuluu osuus ”järveen tai vesijaksoon” (yhteinen vesialue), jollei erottamistoimituksessa ole välipuheen nojalla toisin määrätty (AJ 35 §). Tänä aikana muodostetuilla ei ole osuutta muihin yhteisiin alueisiin, ellei osuuden antamisesta ole erottamistoimituksessa muuta sovittu. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 82.)

4.13 Lohkomalla muodostettujen tilojen osuudet yhteisiin

Ennen 1.1.1896 lohkomalla erotetulle tilalle kuuluu osuus yhteisiin alueisiin ja etuuksin, mikäli luovutuskirjassa tai lohkomisasiakirjoissa on niin sovittu.

Ajalla 1.1.1896–31.12.1916 lohkomalla erotetulle tilalle kuuluu osuus yhteisiin alueisiin, jollei luovutuskirjassa eikä lohkomisasiakirjoissa ole toisin määrätty (katso taulukko 8).

Taulukko 8. Lohkomalla muodostettujen tilojen osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin vuosina 1896–1916 (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 87)

Luovutuskirjassa oleva merkintä	Lohkomispöytäkirjassa oleva merkintä	Ratkaisu
On osuus	On osuus	On
On osuus	Ei ole osuutta	Ei
On osuus	(Ei mainintaa)	On
Ei ole osuutta	On osuus	On
Ei ole osuutta	Ei ole osuutta	Ei
Ei ole osuutta	(Ei mainintaa)	On
(Ei mainintaa)	On osuus	On
(Ei mainintaa)	Ei ole osuutta	Ei
(Ei mainintaa)	(Ei mainintaa)	On

Ajalla 1.1.1917–31.12.1952 lohkomalla erotetulle tilalle kuuluu osalukunsa mukainen osuus kaikkiin yhteisiin alueisiin, jollei lohkomisessa ole välipuheen (luovutuskirja tai toimitusasiakirjat) nojalla toisin määrätty (AJ 34 §). Määräys koski aluksi myös yhteismetsiä, mutta 1.7.1939 alkaen niiden osalta oli noudatettava yhteismetsälakia (123/1939).

Lohkomalla **1.1.1953 jälkeen** erotetulla lohkotilalla on osuus yhteiseen alueeseen vain, jos asianosaiset ovat siitä sopineet. Jos lohkomisen perustuu ennen 1.1.1953 tehtyyn luovutuskirjaan, on osuuden jakautumiseen kuitenkin sovellettava AJ:n säännöksiä.

4.14 Asutuslainsäädännön nojalla muodostetut tilat

Vuokra-alueiden lunastamisesta annetun lain (LVL 135/1918) nojalla erotetulle torpalle on voitu antaa osuus yhteisiin vesialueisiin, jos torppari vuokrasuhteen nojalla on luvallisesti harjoittanut kalastusta (LVL 7 §). Jos erottamistoimituksen asiakirjoissa ei ole mainintaa torpalle kuuluvasta osuudesta yhteisiin vesialueisiin, sille ei kuitenkaan kuulu niihin osuutta. Torpalle ei kuulu osuutta myöskään yhteisiin maa-alueisiin, jos siitä ei erottamistoimituksen asiakirjoissa ole erikseen mainittu. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 84.)

Myös papiston virkataloihin, valtion virkataloihin ja tehdastiloihin kuuluneiden vuokra-alueiden lunastamisesta annettujen lakien (73/1921, 73/1922, 330/1924 ja 154/1926) nojalla muodostettujen tilojen osalta noudatettiin LVL 135/1918 menettelyä.

Kalastustorppain lunastamislain (16/1924) nojalla muodostetulle tilalle ei kuulu osuutta yhteisiin vesialueisiin, vaan rasiteoikeutena kalastus yhteisellä vesialueella tai emätilan yksityisellä vesialueella. Kalastustilalle voitiin myös erottaa yksityinen vesialue tai useammalle kalastustilalle yhteinen vesialue. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 84.)

Valtion metsämaiden asuttamisesta ja niillä olevien vuokra-alueiden lunastamisesta annetun lain (129/1922) nojalla muodostetuille tiloille ei voitu antaa osuutta yhteisiin vesialueisiin. Näille tiloille on voitu perustaa muita yhteisiä alueita. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 84.)

Maan hankkimisesta asutustarkoituksiin annetun lain (278/1922) nojalla muodostetuille tiloille on voitu antaa osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Asia on tapauskohtaisesti tutkittava toimitusasiakirjoista. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 85.)

Valtion omistamien vero- ja rälssiluontoisten maiden asuttamislain (65/1929) nojalla muodostetuille tiloille ei voitu antaa osuutta yhteisiin vesialueisiin. Näille tiloille on voitu perustaa muita yhteisiä alueita. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 85.)

Tiheissä asutusryhmissä olevien vuokra-alueiden lunastamislain (120/1936) nojalla muodostetuilla tiloilla ei ole osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 84).

Asutuslain (332/1936) ja siirtoväen pika-asutuslain (346/1940) mukaan muodostetuille tiloille sekä maanhankintalain (395/1945) mukaan muodostetuille tiloille tai tiloihin liitetyille lisäalueille on voitu antaa osuus yhteisiin alueisiin. Asia on tutkittava asutuslain osalta erottamistoimitusten asiakirjoista sekä pika-asutuslain ja maanhankintalain osalta tilojen katselmus- ja arviointitoimitusten asiakirjoista. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 85.)

Maalaiskunnissa olevien vuokra-alueiden lunastuslain (361/1958) nojalla muodostetuille tiloille on voitu antaa osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Asia on tapauskohtaisesti tutkittava toimitusasiakirjoista. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 86.)

Kaupungeissa ja kauppaloissa olevien vuokra-alueiden järjestelystä annetun lain (218/1962) nojalla muodostetuille tiloille on voitu antaa osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Asia on tapauskohtaisesti tutkittava toimitusasiakirjoista. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 86.)

Sotilastorppien järjestelylain (35/1965) nojalla muodostetuille tiloille on voitu antaa osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Asia on tapauskohtaisesti tutkittava toimitusasiakirjoista. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 86.)

Maankäyttölain (353/1958) nojalla muodostetuille tiloille on voitu antaa osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Asia on tapauskohtaisesti tutkittava toimitusasiakirjoista. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 86.)

Maatilalain (188/1977) nojalla muodostetuille tiloille on voitu antaa osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Asia on tapauskohtaisesti tutkittava toimitusasiakirjoista. (Viitanen-Mäenpää 1994, s. 86.)

Porotilalain (590/1969) nojalla muodostetuille tiloille on voitu antaa osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Asia on tapauskohtaisesti tutkittava toimitusasiakirjoista.

Luontaiselinkeinolain (492/1991) nojalla muodostetuille tiloille on voitu antaa osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Asia on tapauskohtaisesti tutkittava toimitusasiakirjoista.

5 Yhteisen alueen jako

5.1 Toimituksen kohde

Kiinteistönmuodostamislaissa on yhteisiä alueita käsittelevässä 13 luvussa yhteisten alueiden jakamista koskevat yleiset oikeusohjeet. Toimituksen kohteen, edellytysten ja jakosuunnitelman laatimisvaihtoehtojen perusteella voidaan erottaa kolme erityyppistä yhteisen alueen jakoa:

- 1) vesialueen jako
- 2) maa-alueen jako
- 3) vesijätön jako

5.1.1 Vesialueen jako

Vesialueella tarkoitetaan aluetta, joka muutoin kuin tilapäisesti on veden peittämä. Kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:n mukaan vesialueita ovat vesilain (VL, 264/1961) mukaiset vesistöt. Vesistöjä ovat VL:n mukaan avopintaiset sisävesialueet luonnollisine ja keinotekoisine osineen. Vesistö-nä tai sen osana ei kuitenkaan pidetä: (VL1:1-2 §:t.)

- 1) ojaa, noroa ja sellaista vesi-uomaa, jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä runsasvetisimpänäkään aikana ole riittävästi vettä veneellä kulkea tai uiton toimittamista varten ja jota kala ei voi sanottavassa määrässä kulkea; eikä
- 2) lähdetä sekä kaivoa ja muuta vedenottamoaa, vesisäiliötä ja teko-lammikkoa.

Vesialueen jaon kohteena voi olla:

- 1) vesioikeudellisen kylän yhteinen vesialue tai sen osa (vesioikeudellinen kylä, katso KML 2 § kohta 7);
- 2) aikaisemmassa vesialueen jaossa joillekin tiloille yhteiseksi jaettu vesialue taikka silloin jaosta pois jätetty alue tai
- 3) tilalle yksityisesti kuulunut vesialue, joka tilaa ositettaessa on erotettu muodostettujen tilojen yhteiseksi.

5.1.2 Vesijätön jako

Vesijätö on maa-alueeksi muuttunutta vesialuetta. Syynä muutokseen voi olla vesistön vedenkorkeuden pysyvä aleneminen. Näin on riippumatta siitä, onko kysymys tarkoituksellisesta vesistön muuttamisesta (esim. järvenlasku) vai luonnonilmiöstä (esim. rannikoiden maankohoamisilmiö). Vesijätöksi saatetaan joskus lukea myös vesistöä täyttämällä aikaansaatu maa. (Vihervuori 1995, s. 642.)

5.1.3 Yhteisen maa-alueen jako

Yhteisen maa-alueen jaon kohteena voi olla määrättyyn tarkoitukseen muodostettu yhteisalue, joka on perustettu tiettyä osakaskiinteistöjen pysyväisluonteista yhteistä tarvetta varten (katso KML 132 ja 136 §:t) tai aikaisemmissa jaoissa (esim. isojaossa, uusjaossa tai yhteisen alueen jaossa) jakamatta jääneet yhteiset maa-alueet, kuten kylän yhteiset saaret ja muut yleensä vähäiset alueet.

5.2 Edellytykset

Muun yhteisen alueen kuin kosken tai yhteismetsälaissa tarkoitetun yhteismetsän osakas on oikeutettu saamaan osuutensa jaolla erotetuksi, jos erottaminen voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta (KML 137.1 §). Yhteisen vesialueen jaon edellytyksenä on lisäksi, että osuuden erottaminen on tarpeen erityistä käyttöä varten tai että jakamiseen on muutoin painavia syitä (KML 137.2 §).

Yhteisen alueen jaon seurauksena kukin osakas saa omistukseensa osuutensa vastaavan rajoiltaan määrätyn yksityisen alueen yhteisalueesta, joka tavallisesti liitetään saajan ennestään omistamaan yhteisalueen osakaskiinteistöön.

Yhteismetsälain (YhtML, 109/2003) mukaisen yhteismetsän jakamisesta säädetään erikseen YhtML:n 33.3 §:ssä ja jakamisessa sovelletaan yhteisen alueen jaon menettelyä (YhtML 38.3 §).

Yhteisen alueen jaon kohteena ei voi olla useiden henkilöiden yhteisesti omistama kiinteistö tai määräala taikka yhteisalueosuus. Kiinteistön yhteisomistussuhde puretaan halkomisessa tai jakosopimukseen perustuvassa lohkomisessa. Halkomisen ja lohkomisen estyessä yhteisomistussuhteen purkamisesta säädetään laissa eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958).

Jos osuutta yhteiseen maa-alueeseen ei voida erottaa eikä osuus ole tarpeen osakkaan kiinteistön käytön kannalta, ovat muut osakkaat hänen vaatiessaan velvolliset lunastamaan osuuden. Kun osuus on lunastettu, kuuluu yhteinen alue osallisiksi jääville kiinteistöille aikaisempien osuuksien mukaisessa suhteessa, jolleivät osakkaat toisin sovi. Osuuden lunastaneiden osakkaiden on suoritettava lunastusta vaatineelle osakkaalle korvaus hänen menetyksestään. (KML 137.3 §.)

Yhteisen alueen jako tulee vireille hakemuksesta. Yhteisen alueen osakas (kiinteistön tai määräalan omistaja tai osaomistaja) voi hakea oman osuutensa erottamista yhteisalueen jaossa (KML 137.1 §). Edellytykset toimituksen suorittamiseen ja muiden osakkaiden halukkuus osuutensa erottamiseen tutkitaan vasta toimituksessa (Hyvönen 2001, s. 277).

5.2.1 Haitattomuus

Haitattomuusedellytyksestä säädetään KML 137.1 §:ssä. Osakas saa yhteisalueosuutensa jaolla erotetuksi, jos erottaminen voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta.

Vesialueen jaossa haitattomuutta on perinteisesti mitattu tilusten pirstoutumisella. Vesialueiden tavanomaisen hyväksikäytön kannalta vesialueiden jakaminen on epätarkoituksenmukaista. Tehokas kalastuksen hoito ja sen tarkoituksenmukainen järjestely edellyttävät laajahkoja yhtenäisiä vesialueita, kun taas vesialueen pirstoutuminen hyvin pieniin osiin tuottaa joskus hoidon kannalta vaikeuksia. (Hyvönen 2001, s. 280–281.)

Toimitusmiesten on arvioitava, millä tavalla pyydettyjen osuuksien erottaminen vaikuttaa muiden osakkaiden mahdollisuuteen käyttää jäljelle jäävää vesialuetta (esim. kalastukseen) ja jäljelle jäävän yhteisen vesialueen tarkoituksenmukaiseen hoitoon. Edellytyksenä on, ettei erottaminen saa tuottaa kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa. (TMK 10.1 §.)

Vesijätön jaon haitattomuusedellytys otettiin uutena tekijänä KML:iin, kun haluttiin yhtenäistää yhteisten alueiden jakojen edellytyksiä, vaikka sitä muuten ei ehkä olisi koettu tarpeelliseksi. Siksi haitattomuusedellytystä ei pitäisi vesijätön jaossa tulkita tarpeettoman tiukasti. (Hyvönen 2001, s. 280)

Määrättyyn tarkoitukseen muodostettu yhteinen maa-alue on perustettu tiettyä osakaskiinteistöjen pysyväisluonteista yhteistä tarvetta varten (katso KML 132 ja 136 §:t). Haitattomuutta arvostellaan tällöin osakaskiinteistöjen tarpeen näkökulmasta. Jos aluetta tarvitaan edelleen alkuperäiseen tai samantapaiseen tarkoitukseen samoin kuin aikaisemminkin, sitä ei ehkä voida jakaa. Jos alue on riittävän suuri osakkaiden lukumäärä ja

jaon tarve sekä yhteisalueen laatu ja tarkoitus huomioiden, jako ehkä voidaan toimittaa. (Hyvönen 2001, s. 280.)

Jakamatta jääneet yhteiset maa-alueet, kuten kylän yhteiset saaret ja muut yleensä vähäiset alueet voidaan yleensä jakaa tarvittaessa ilman, että haitattomuusvaatimus muodostuu esteeksi (Hyvönen 2001, s. 289).

5.2.2 Painava syy

Yhteinen vesialue on mahdollista jakaa, jos haitattomuusedellytyksen lisäksi osuuden erottaminen on tarpeellinen erityistä käyttöä varten tai erottamiselle on muita painavia syitä (KML 137.2 §). Haitattomuuden ja painavan syyn täytyy olla samanaikaisesti voimassa, jotta vesialueen jaon asialliset edellytykset täyttyvät.

Erityisenä käyttönä voi tulla kysymykseen mahdollisuus muodostaa osakkaan osuudesta alue, jota osakas voi käyttää esimerkiksi kalankasvatusaltaana, varastoalueena tai lauhdeveden päästöalueena (HE 227/1994, s. 52). Toisaalta vesialue on saattanut esimerkiksi mataloitumisen ja umpeen kasvamisen vuoksi menettää merkityksensä kalastuksessa, jolloin vesialueen luonne on lähellä vesijättöä. Edellytyksiä on harkittava tällöin alueen uusien käyttömahdollisuuksien perusteella. (TMK 10.1.)

Muu painava syy jakamisen perusteena voi olla esimerkiksi silloin kun erottamista haluavalle osakkaalle voidaan jaossa antaa kalastuksen kannalta riittävän laaja alue itsenäisenä yksikkönä ilman että jäljelle jäävän alueen käyttäminen kalastukseen huomattavasti vaikeutuu. (HE 227/1994, s. 52.)

Edellytys- ja laajuuspäätöksen tekemisen jälkeen toimituksen käsittelyä lykätään, kunnes päätös laillistuu (KML 232 § kohta 9).

5.2.3 Kosket ja koskialueet

Yhteistä koskea ei saa lainkaan jakaa (KML 137.1 §). Koskella tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaista vesialueen osaa, jolla putouuskorkeutensa ja virtaamansa perusteella saattaisi olla käyttöä vesivoiman tuotantoon. Jos koski on osa laajempaa vesialuetta ja vesialueen jaolle muutoin on edellytykset, on koski jätettävä pääsäännön mukaan yhteiseksi. Poikkeuksellisesti koskialue voidaan ottaa jakoon muun vesialueen yhteydessä, jos kosken vesivoima on kosken kalastusta tai muuta käyttöä vähäarvoisempi tai koski voidaan kenellekään osakkaalle haittaa tuottamatta antaa jollekin tai joillekin osakkaista tai jakoon tulee koskialue ilman vesivoimaa ja oikeus kosken

vesivoimaan on laillisesti erotettu ennen 1.3.1903 muutoin kuin jaolla. (KML 140 §; TMK 10.1 §.)

5.3 Jaon laajuus

Toimitusmiehet päättävä jaon laajuudesta toimituksen edellytyspäättöksen yhteydessä (KML 142 §). Hakija osoittaa hakemuksessaan, mitä yhteisalueita hakija vaatii jaettavaksi. Toimitusmiehet selvittävät päätöksessään, millä alueella jaon edellytykset ovat olemassa ja mikä on näin ollen jaon laajuus (Hyvönen 2001, s. 284).

Yhteisalueen jakoon voidaan ottaa mukaan yhteiseen alueeseen rajoittuvia tiluksia sen verran kuin tilusten tarkoituksenmukaisen sijoituksen aikaansaamiseksi on välttämätöntä, jollei tarkoituksenmukaista tilusten sijoitusta saada aikaan jakamalla vain yhteinen alue ja suorittamalla tilusvaihtoja. Edellytyksenä näiden tilusten jakoon ottamiselle on, ettei se aiheuta kenellekään sanottavaa haittaa. (KML 138 §)

Yhteiseen alueeseen rajoittuvien tilusten mukaanoton tarkoituksena on mahdollistaa jaon yhteydessä sellaisten vähäisten tilusvaihtojen suorittaminen, jotka ovat välttämättömiä tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen aikaansaamiseksi (HE 227/1994, s. 52.)

5.4 Jakoperuste

Jakoperusteena yhteisen alueen jaossa on kunkin kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen. Osuuden suuruuden määrittämisestä säädetään KML 139 §:ssä:

- 1) osuuden suuruus määrätään siinä toimituksessa noudatetun jakoperusteen tai muun osuuden suuruudesta annetun päätöksen mukaan, jossa alue on jätetty tai erotettu yhteiseksi;
- 2) jos alue on jäänyt tai muodostunut kiinteistöjen yhteiseksi ilman, että asiaa on käsitelty toimituksessa, muodostettujen kiinteistöjen osuudet ovat toimituksen suorittamisen ajankohtana voimassa olleen lain mukaiset;
- 3) siltä osin kuin osuudesta on myöhemmin toisin sovittu, määrätty tai laissa säädetty, osuus määräytyy tällaisen sopimuksen, päätöksen tai säännöksen mukaisesti.

- 4) kiinteistölle, josta 138 §:n nojalla on otettu tiluksia yhteisen alueen jakoon, annetaan jaossa tiluksia jakoon otettujen tilusten nautintaa vastaava määrä.

Jos yhteisalueen osakasluettelo on jo aikaisemmin lainvoimaisesti vahvistettu ja merkitty kiinteistörekisteriin, se osoittaa osakaskiinteistöjen yhteisalueosuuksien suuruudet.

5.5 Osuusjako ja lunastusjako

Yhteisen vesialueen jako toteutetaan osuuslukujen mukaan tehtävänä jakona eli osuusjakona (KML 137.1 §). Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako voidaan toteuttaa osuusjakona tai lunastusjakona taikka näitä jakotapoja yhdistelemällä (KML 141.1 §).

Lunastusjako ja osuusjako voivat rajatapauksissa lähentyä käytännössä toisiaan varsin pitkälle. Samassa toimituksessa voidaan myös käyttää rinnakkain molempia menettelytapoja. Tällöin osa yhteisalueesta jaetaan osakkaille osuusjakona jakoperusteen mukaisesti ja osa yhteisalueesta liitetään lunastusjakona viereisiin kiinteistöihin. Tarkoituksenmukainen tilussi joitus osuusjakona ja lunastusjaon edellytykset ratkaisevat menettelytavan (Hyvönen 2001, s. 288.)

5.5.1 Osuusjako

Osuusjaossa yhteisalue jaetaan normaalin jyvityksen ja jakoperusteen mukaan alueellisiin osiin ja nämä liitetään osakaskiinteistöihin (KML 137.1 §). Käytännössä jyvitys suoritetaan yleensä kauppaa-arvon perusteella. Tällöin toimituksessa selvitetään erilaatuisten alueiden käypä hintataso, josta johdetaan jyvityksessä käytettävä asteikko (ns. rahajyvitys). Myös tuottoarvoon perustuva jyvitys on mahdollista. (TMK 10.1.) Mikään ei estäne suorittamasta osuusjakoa kokonaisarvomenetelmän mukaan, vaikka säännökset tai perustelutkaan eivät tunne näitä ratkaisuvaihtoehtoja nimenomaisesti ja vaikka näin ei yleensä käytännössä menetellä (Hyvönen 2001, s. 286).

5.5.2 Lunastusjako

Lunastusjaossa yhteisalueen tilukset liitetään alueellisina osina tavanomaista jyvitystä suorittamatta niihin kiinteistöihin, joiden yksityisiin tiluksiin yhteisalue rajoittuu. Osakaskiinteistön lisäksi lunastusvelvolliseksi voi lunastusjaossa tulla erityisestä syystä yhteisen alueen rajanaapuri (KML 141.1 §). Lisäksi sellainen yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja joka kunnalla olisi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi (KML 141.2 §). Lunastusjaossa jaettavat kiinteistöt arvioidaan yleensä kokonaisarvomenetelmää soveltaen.

Lunastusjakoa pidetään KML 141.1 §:ssä jaon toissijaisena ratkaisuvaihtoehtona, joka on sidottu laissa säädettyihin täsmällisiin edellytyksiin. Jaossa on ensin katsottava, voidaanko tarkoituksenmukainen tilussijoitus saada aikaan KML 138 §:n mukaisesti suorittamalla tilusvaihtoja tai ottamalla jakoon mukaan yhteisalueeseen rajoittuvia ulkopuolisia tiluksia. Jos osuusjakoa ei näin saada aikaan, on katsottava, onko jompikumpi seuraavista lunastusjaon rinnakkaisista edellytyksistä voimassa (Hyvönen 2001, s. 287). Yhteinen alue tai sen osa saadaan lunastaa ja liittää alueellisina osina niihin kiinteistöihin, joiden tiluksiin yhteinen alue rajoittuu (KML 141.1 §):

- 1) jos jaettava yhteinen maa-alue sijaitsee siten, että aluetta tai sen osaa voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain siihen rajoittuviin, kiinteistöille yksityisesti kuuluvien tilusten yhteydessä tai
- 2) jos jaettava maa-alue on vähäarvoinen.

Kun yhteinen alue liitetään kiinteistöön tai yhteismetsään taikka lunastetaan kunnalle, on yhteisen alueen osakkaalla oikeus saada korvaus, joka määräytyy saman perusteen mukaan kuin hänen kiinteistöllään oli osuutta yhteiseen alueeseen (KML 141.3 §).

5.6 Jakosuunnitelma ja toimituksen loppuunsaattaminen

Toimenpiteet jakosuunnitelman laatimisesta toimituksen lopettamiseen voidaan tehdä lunastusjaossa yhtäjaksoisesti. Osuusjaossa ne voidaan tehdä yhdessä vaiheessa tai kahdessa vaiheessa niin, että jakosuunnitelmasta saa valittaa erikseen toimituksen kestäessä (KML 232 §).

Keskeisimmät yhteisen alueen jaon suunnitteluvaiheessa käsiteltävät asiat ovat:

- tarpeelliset sivutoimitukset kuten rajankäynti,

- päätökset ulkopuolisten tilusten ottamisesta jakoon ja
- jakosuunnitelman laatiminen.

Toimituksen loppuvaiheen tehtäviä ovat:

- korvausten määrääminen maksettavaksi
- tilusten haltuunoton ajankohdan määrääminen,
- rajojen maastoon merkitseminen,
- vuokra- ja muiden erityisten oikeuksien järjestäminen (KML 86, 87 ja 145 §:t) ja
- muut lopputoimenpiteet.

Jakosuunnitelma sisältää ehdotuksen, miten yhteisen alueen jakaminen kokonaisuudessaan suoritetaan. Jakosuunnitelmaan liittyy oleellisena osana kartta sekä toimituksessa suoritettu arviointi. Jakosuunnitelmassa esitetään (KML 143 §):

- osakkaille jaettavat tilukset ja niiden liittäminen osakkaiden kiinteistöihin tai muodostaminen eri kiinteistöiksi,
- tilusten antaminen jakoon otetuille yhteisalueeseen rajoituville tiluksille (KML 139.2 ja 138 §),
- alueiden jättäminen tai muodostaminen yhteiseksi,
- alueiden lunastaminen ja niiden liittäminen kiinteistöihin tai yhteismetsään taikka muodostaminen eri kiinteistöiksi (koskee lunastusjakoa),
- osuuden lunastaminen osakkaan vaatimuksesta yhteisen maa-alueen ja vesijätön jaossa (KML 137.3 §),
- rasitteiden perustaminen,
- vuokra- ja muun erityisen oikeuden aseman järjestäminen tai oikeuksien lakkaaminen,
- jaon johdosta suoritettavat korvaukset sekä
- muut tarpeelliset edellisiin verrattavat toimenpiteet.

Asianosaisille on kokouksessa selostettava jakosuunnitelma ja sen perusteet sekä varattava mahdollisuus tutustua jakosuunnitelmaan ja tehdä sitä koskevia muistutuksia. Muistutusten käsittelyn jälkeen toimitusmiesten on päätettävä jakosuunnitelman vahvistamisesta. (KML 144.1 §.)

Vesialueen jaossa osakaskiinteistöjen yhteiseksi voidaan muodostaa erityinen kalastuspaikka, jos se on tarpeen jaon toteuttamiseksi. Myös muu vesialue voidaan muodostaa yhteiseksi, jos saapuvilla olevat asianosaiset siitä sopivat. Vesialueeseen kuuluva koski jätetään yhteiseksi alueeksi (poikkeukset KML 140.1 §). (TMK 10.1.)

5.7 Kiinteistöjen muodostaminen

Jos jakosuunnitelma on osuusjaossa saanut lainvoiman toimituksen kestäessä, voidaan tästä johtuvat merkinnät tehdä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista (KML 144.2 §).

Erotettua osuutta vastaava alue liitetään pääsääntöisesti osakaskiinteistöön. Erityisestä syystä kiinteistön jaossa saama alue voidaan muodostaa eri kiinteistöksi. Erityisenä syynä voi olla se, että jaossa tullut alue muodostaa laajuutensa vuoksi erillisen käyttöyksikön. Erillisille kiinteistöille voi olla tarvetta myös tapauksissa, joissa osittamisrajoitukset estävät uuden kiinteistörajan muodostamisen. (TMK 10.1.)

Lunastusjaossa lunastettuun alueeseen tulee hakea lainhuuto. Osuusjaon jälkeen ei ole lainhuudatusvelvollisuutta, sillä kiinteistöön kuuluva osuus yhteiseen alueeseen muuttuu oikeudeksi tiettyyn alueeseen. (TMK 10.1.)

Lähteet

Kirjallisuutta

Airaksinen, M. (2010). Metsän arviointi Maanmittauslaitoksessa. Maanmittaustieteiden seuran julkaisu n:o 47, s.71–72. ISBN 978-952-67316-1-2

Haataja, K. (1949). Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, B-sarja n:o 37. Porvoo.

Heiskanen, O. (1987). Maa- ja metsätalousmaan jyvitysperusteisen arvon määrittämisestä. Helsinki 1987. ISBN 951-47-0337-5.

Holma, K. (1995). Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostus. Teoksessa Oikeuskirja. Lapin yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja, sarja B:25. Kitee. s. 227–253. ISBN 951-634-459-3.

Hyvönen, V.O. (1982). Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Espoo. ISBN 951-95355-2-7.

Hyvönen, V.O. (1998). Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. Espoo. ISBN 951-95355-9-4.

- Hyvönen, V.O. (2001). Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Espoo. ISBN 951-98394-1-0.
- Hyvönen, V.O. (2008). Kokonaisarvomenetelmä halkomisessa. Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938–30/8–2008. s. 61–81. Helsinki. ISBN 978-951-855-281-2.
- Majamaa, V. & Markkula, M. (2001). Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki. 260 s. ISBN 951-37-3481-1.
- Mattila, P. & Heinonen, T. (1995). Kokonaisarviointi halkomistoimituksessa. Maanmittauslaitos, kiinteistötietokeskus. Kokonaisarviointihalkominen-projektin loppuraportti.
- MML 1979. Maanmittaushallituksen tiluskarttaohjeisto. Helsinki. ISBN 951-46-4489-1.
- MML 2005. Maastotöiden työturvallisuusohje. Maanmittauslaitos 2005.
- MML/JAKOkii-koulutus. Maanmittauslaitoksen halkomiskoulutusaineisto 2002.
- Pettinen, M. (1983). Ositustoiminta. Teoksessa "Maanmittaus Suomessa 1633–1983". Helsinki. s. 155–171. ISBN 951-46-662-3.
- Pietilä, J. (1971). Kiinteistönmuodostamisoikeus. Vammala.
- Tapio (2009). Metsän arvo. Arvon määrittäminen – kannattavuus – sijoitus – verotus – metsätilan kauppa. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. Helsinki 2009. ISBN 978-952-5694-25-3
- Tenkanen, A. (1986). Kiinteistösuunnittelu maanmittaustoimituksissa. Maanmittaushallituksen julkaisu n:o 54. Helsinki. ISBN 951-469256-X.
- Uljas, J. (1983). Pohjanmaan Uusjaot. Teoksessa "Maanmittaus Suomessa 1633–1983". Helsinki. s. 124–154. ISBN 951-46-662-3.
- Vihervuori, P. (1995). Koskitila. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustietosanakirja. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. Jyväskylä. s. 194–196. ISBN 951-855-137-5.

Vihervuori, P. (1995). Vesijättö. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustietosanakirja. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. Jyväskylä. s. 642–644. ISBN 951-855-137-5.

Viitanen, K. & Mäenpää, A. M. (1994). Maaseutualueiden kiinteistötekniikka. Espoo 1994. ISBN 951-22-2040-7.

Vitikainen, A. (2009). Kiinteistötekniikan perusteet. Teknillinen korkeakoulu, maanmittaustieteiden laitos. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja B125. Espoo. ISBN 978-951-22-9817-4.

Wiiala, A. (1958). Maanjaon arvioimisoppi I. Tiluslaji- ja jyvitysoppi. Vammala.

Wiiala, A. (1976). Kiinteistöarvioinnin käsikirja. Otaniemi 1976.

Internet lähteet

Arviointi ja Korvaukset 2010. Arviointi- ja korvaustiedot. Maanmittauslaitos.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/Arviointitiedot/default.asp?id=5268/Katsottu> 27.11.2010

TMK. Toimitusmenettelyn käsikirja. Maanmittauslaitos.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/1940/Katsottu> 27.11.2010

Liite 1. Maalajien nimet ja lyhenteet sekä lyhyt kuvaus viljelykelpoisuudesta (Arviointi ja Korvaukset 2010)

		viljelykelpoisuus				
Lyhenne, nimi	laatu	huo- no				hyvä
		1	2	3	4	5
Kivennäismaat						
Lajittumattomat kivennäismaat eli moreenimaat						
SrMr, sora moreeni	kuiva, vilj. sopimaton	x				
HkMr, hiekka moreeni	kuivahko		x			
HtMr, hieta moreeni	hikevä, kuohkea				x	
HsMr, hiesu moreeni	vaalea, juokseva, huonohko vilj.maa, harvinainen		x			
SMr, savi moreeni	harvinainen, hyvä vilj.maa					x
Lajittuneet kivennäismaat						
Sr, sora	kuiva, vilj. sopimaton	x				
KHK, karkea hiekka	- " -	x				
HHk, hieno hiekka	poutiva		x			
KHt, karkea hieta	kuohkea, lievästi poutiva				x	
HHt, hieno hieta	hikevä, hyvä vilj. maa				x	
Hs, hiesu	vaalea, juokseva, kovettu- va, useimm. hankala viljellä		x			
HtS, hietasavi	hikevä, mureneva					x
HsS, hiesusavi	kuorettuva, vaaleahko		x			
AS, aitosavi	vaikeita viljellä, hyviä vilj.maita			x		
LjS, liejusavi, urpasavi	vaikeita viljellä, vähäravint.			x		
He, hiue	kohtalainen vilj. maa			x		
HeS, hiuesavi	kohtalainen vilj. maa			x		
Ht, hieta	hikevä, hyvä vilj. maa				x	
Eloperäiset maat						
Lj, lieju	helppohoit. vilj. maa			x		
Jm, järvimuta	- " -			x		
Mm, multamaa	kuohkea, tumma, hyvä viljelysmaa					x
Mt, muta	helppohoit. vilj. maa		x			
Ct, sara turve	viljelys kelpoinen			x		
LCt, metsäsaraturve	- " -			x		
SCt, rahkasaraturve	- " -			x		
BCt, ruskosam. saraturve	- " -			x		
St, rahkaturve	vähäravint. ,hapan		x			
CSt, sararahkaturve	- " -		x			
LSt, metsärahkaturve	- " -		x			

9 789526 040318



ISBN: 978-952-60-4032-5 (pdf)
ISBN: 978-952-60-4031-8
ISSN-L: 1799-487X
ISSN: 1799-4888 (pdf)
ISSN: 1799-487X

Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden korkeakoulu
Maanmittaustieteiden laitos
aalto.fi

**KAUPPA +
TALOUS**

**TAIDE +
MUOTOILU +
ARKKITEHTUURI**

**TIEDE +
TEKNOLOGIA**

CROSSOVER

VÄITÖSKIRJAT